

m o n o g r a f í a

el barrio sin nombre.

PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN URBANA

17 septiembre 2010

alejandro moreno pita





Í N D I C E

1. EXPLICACIÓN Y OBJETIVO DEL TRABAJO	3
1.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA	4
2. LA REHABILITACIÓN URBANA EN MADRID.....	6
3. LA REHABILITACIÓN URBANA EN EL ÁREA	7
3.1. EL PASADO: ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE Y PROYECTOS URBAN.....	7
3.2. EL PRESENTE: PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN EN MARCHA	9
3.3. EL FUTURO: PLANES DE ACCIÓN GLOBALES.....	12
4. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL, DINÁMICAS EN MARCHA	14
4.1. ANÁLISIS POR MATERIAS	14
4.1.1. ESCENA URBANA	14
4.1.2. MOVILIDAD.....	18
4.1.3. USO RESIDENCIAL vs ACTIVIDAD ECONÓMICA	22
4.1.4. ENTORNO SOCIAL. EQUIPAMIENTOS	28
4.2. PROSTITUCIÓN.....	31
4.3. TRIBALL	34
4.4. PATIO MARAVILLAS	37
5. DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS	38
5.1. DIAGNÓSTICO POR MATERIAS.....	38
5.1.1. ESCENA URBANA	38
5.1.2. MOVILIDAD.....	40
5.1.3. USO RESIDENCIAL vs ACTIVIDAD ECONÓMICA	40
5.1.4. ENTORNO SOCIAL. EQUIPAMIENTOS	41
5.2. CONCLUSIÓN	42
5.3. OBJETIVOS	48



6. PROPUESTA	49
6.1. PAQUETES DE MEDIDAS	49
6.1.1. ESPACIO PARA EL PEATÓN.....	49
6.1.2. MEJORA DE LA ESCENA URBANA.....	53
6.1.3. EXTERNALIDADES	56
6.1.4. EQUIPAMIENTO	57
7. MATRIZ DE RESULTADOS.....	64
8. ANEXO 1: ESTUDIO SOBRE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	67
15. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	69
16. PLANOS	70



1. EXPLICACIÓN Y OBJETIVO DEL TRABAJO

El presente trabajo monográfico, tiene como objetivo el estudio del área urbana de Madrid, perteneciente al distrito Centro y al barrio Universidad, comprendida entre las calles San Bernardo, Gran Vía, Fuencarral, Espíritu Santo, Corredera Alta de San Pablo y Santa Bárbara, con el propósito de analizar las dinámicas urbanas que se desarrollan en el mismo, para poder elaborar un diagnóstico y posteriormente concretar una propuesta o conjunto de medidas de rehabilitación urbana.

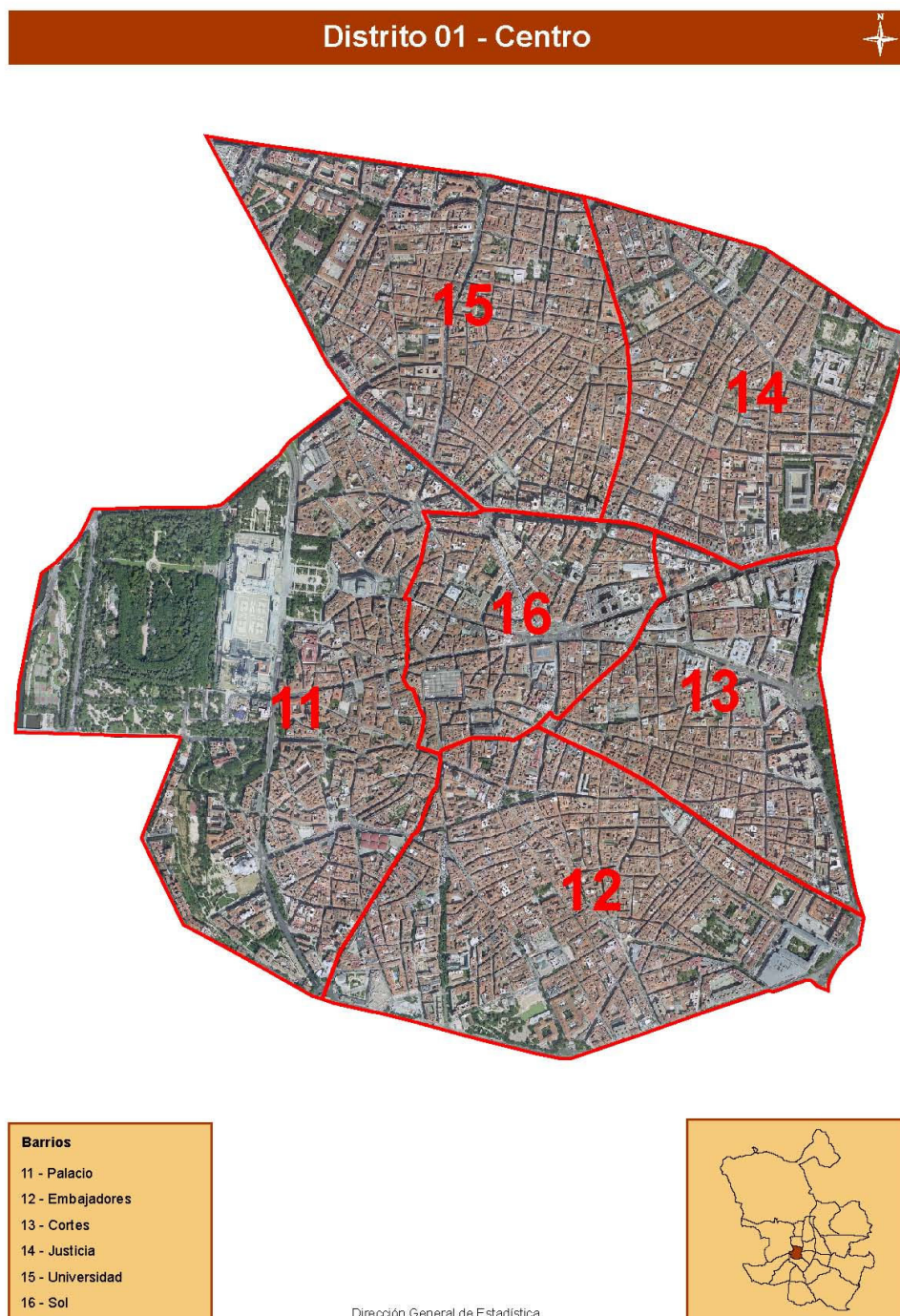
Tomando como base el análisis de los vecinos barrios¹ de Malasaña y Chueca, que lograron evolucionar desde una situación de profunda degradación urbana hacia una posición actualmente revitalizada y destacada dentro del distrito Centro, se aborda la delimitación y estudio de este área que, a diferencia de las mencionadas, presenta síntomas de estancamiento e incluso retroceso en ese proceso de evolución, a pesar de haber contado a lo largo de su historia reciente con la actuación de las mismas políticas de rehabilitación que sí dieron frutos estables en las inmediaciones.

De este modo, se delimita este área que, por su falta de identidad propia y su no adscripción a ninguno de los ámbitos colindantes (que cuentan sin embargo con un claro carácter propio), nos lleva a denominarla como “Barrio Sin Nombre”. Este hecho se pone de manifiesto cuando el propio Ayuntamiento se refiere a él como “zona de Pez – Luna”, mencionando efectivamente dos de las calles que lo conforman, pero sin establecer una delimitación concreta, por razón, entre otros motivos, de la mencionada falta de identidad que la envuelve.

¹ Entendido aquí el término “barrio”, no como el nivel de delimitación urbana inmediatamente inferior al “distrito” tal como oficialmente lo delimita el Ayuntamiento de Madrid, sino más bien como unidad urbana dotada de un carácter homogéneo reconocible por el ciudadano, que le lleva denominarlo con un nombre propio.

1.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA

En primer lugar se muestra el plano del Distrito Centro, con la delimitación de los distintos barrios establecida por el Ayuntamiento de Madrid. El área de estudio se encuentra dentro del barrio "15. Universidad".



Fuente: Ayuntamiento de Madrid



A continuación, se muestra a escala más cercana el área que nos ocupa. Para una mayor definición, **ver también el *Plano 01 Situación***.



2. LA REHABILITACIÓN URBANA EN MADRID

Antes de afrontar los mecanismos de rehabilitación urbana puestos en funcionamiento en épocas muy recientes, como veremos, conviene hacer una breve referencia al pasado para entender el origen del parque de viviendas del centro histórico, que será susceptible de dichos mecanismos.

El origen de la gran mayoría de las edificaciones residenciales de lo que hoy se comprende entre las calles de San Bernardo y Fuencarral, hasta los bulevares (la antigua “cerca” de Felipe IV) se remonta mayoritariamente a construcciones que, con orígenes en los siglos XVII y XVIII, sufrirán un fuerte proceso especulativo a lo largo del siglo XIX (excepción hecha de las proximidades de la plaza del Dos de Mayo, antes palacio de Monteleón y Parque de Artillería, cuya trama residencial pertenece íntegramente al último tercio del XIX). Efectivamente, durante el XIX, la revolución industrial se dejará sentir en la capital en forma de un fuerte éxodo rural, de clases económicamente más desfavorecidas, que demandarán con fuerza la ampliación del parque inmobiliario.

Si bien desde 1860 comenzó a avanzar el Plan Castro, con un novedoso ensanche para la ciudad, la propiedad se desplazó sin embargo con más interés sobre un proceso de demolición y reconstrucción del centro, sustituyendo la tipología edificatoria originaria, de dimensiones más contenidas, por la actualmente existente de aproximadamente cinco alturas, con un esquema de funcionamiento en planta manifiestamente más congestionado. Esta tipología se desarrolló esencialmente al norte y al sur del centro (Sol), en los barrios populares de Universidad y Lavapiés y presenta (ya sea en la forma de “corralas”, ya sea en la tipología de sucesivas viviendas con pequeñísimos “patinillos”) una estructura reconocible compuesta de una primera crujía más cara y mejor, volcada a la calle, con aceptables condiciones de ventilación y una buena composición de fachada. Tras esta primera franja edificada se sucedían las viviendas de precios más asequibles, con unas condiciones higiénicas más que deficientes, cuya construcción se hacía posible gracias a la ausencia de normativa que respetar en este campo.

No será sin embargo hasta bien avanzado el pasado siglo XX, cuando se comiencen a poner sobre la mesa dos circunstancias: por una parte la inhabitabilidad de las mencionadas tipologías de vivienda, y por otro lado el proceso de deterioro que habrá venido sufriendo hasta estas fechas el parque inmobiliario de los cascos históricos, apoyado fundamentalmente en la absoluta falta de conservación, motivada por una mayoría de viviendas en alquiler, amparadas por una política de claro y excesivo apoyo al inquilino, que derivará en la falta de ingresos suficientes por parte de los propietarios para abordar las obras de conservación, y mucho menos las de modernización. De esta forma se llegó a un punto en el que resultaba más rentable

obtener la declaración de ruina para poder edificar de nuevo, consiguiendo además “quitarse de encima” a los inquilinos en un solo gesto.

Ante esto, a partir de 1970, en España comenzará a ponerse en marcha un movimiento de concienciación de la necesidad de rehabilitar los centros históricos, que contará con diferentes hitos relevantes en Madrid, tales como la creación de la “Ordenanza específica para el Barrio Histórico” (1970), el “Precatálogo de Edificios Singulares (1972) o el “Plan Especial Villa de Madrid” (1979).

Sin duda, el hito fundamental surgirá con el Real Decreto 2.329/83 de 28 de julio, que sentará las bases para compatibilizar las ayudas estatales con las municipales, de modo que en 1984 se gestionaban subvenciones también a través de la Comunidad de Madrid y ya en 1985 se transferirán a la Empresa Municipal de la Vivienda las competencias en materia de rehabilitación. Nacerán así los Programas de Intervención Preferente, que darán lugar a las Áreas de Rehabilitación Preferente de los 90 que evolucionarán hacia las actuales Áreas de Rehabilitación Integrada.

La entrada en la Comunidad Europea, después Unión Europea, dará entrada asimismo a los Fondos de Cohesión y los FEDER, que cumplirán un papel muy relevante también en materia de rehabilitación como veremos a continuación.

3. LA REHABILITACIÓN URBANA EN EL ÁREA

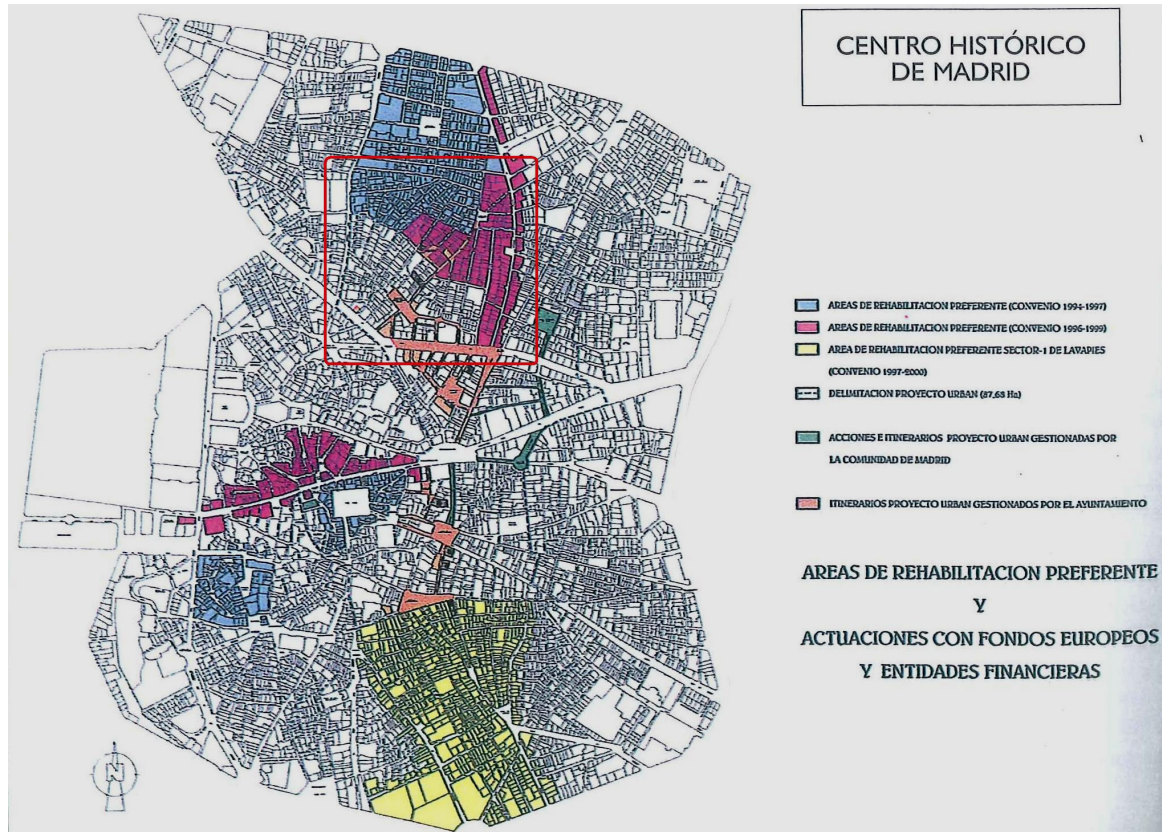
En 1981 se llevará a cabo un estudio, impulsado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO), para determinar el estado y los problemas del parque de viviendas del área metropolitana de Madrid. Fruto del mismo, para el área comprendida entre la calle del Pez y la plaza del Dos de Mayo, se pondrán de manifiesto datos relevantes como que el 93% de las viviendas se construyeron antes de 1900, de ellas, un 12,8% se encontraba en estado de deterioro extremo o directamente en estado de ruina, un 49% presentando un deterioro medio y un 35,5% podía declararse en estado de deterioro ligero, representando las viviendas en buen estado un mínimo porcentaje del 2,1%.

Sobre este punto de partida se desarrollarán las etapas de actuaciones que mencionaremos a continuación.

3.1. EL PASADO: ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE Y PROYECTOS URBAN

Tal como fue definida, un Área de Rehabilitación Preferente [ARP] es “una zona o barrio en proceso de degradación declarada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, previo acuerdo con el Ayuntamiento de la localidad afectada”.

A continuación pasamos a ver las ARP que han afectado al área de estudio, que se desarrollaron entre los años 1994 y 1999.



Fuente: Áreas de Rehabilitación Preferente. Intervenciones en el centro histórico y barrios periféricos de Madrid. 1994-1999. EMV. 1999.

Como podemos comprobar, el área de estudio se encuentra ampliamente afectada por el ARP fruto de Convenio 1994-1997 (azul), por el ARP de Convenio 1996-1999 (rojo) y también por un proyecto Urban, financiado con fondos FEDER (naranja).

Las dos ARP cuentan con un programa que pasamos a analizar brevemente:

1. Actuación sobre el espacio público:
 - a. Acondicionamiento para priorizar al peatón (templado tráfico, enrasado aceras-calzada, orejetas en los cruces, recuperación de materiales de época).
 - b. Mejora de la accesibilidad (vados y barbacanas, texturas y colores, anular segunda fila).
 - c. Mejora medioambiental (arbolado, papeleras).
 - d. Mejora del alumbrado.

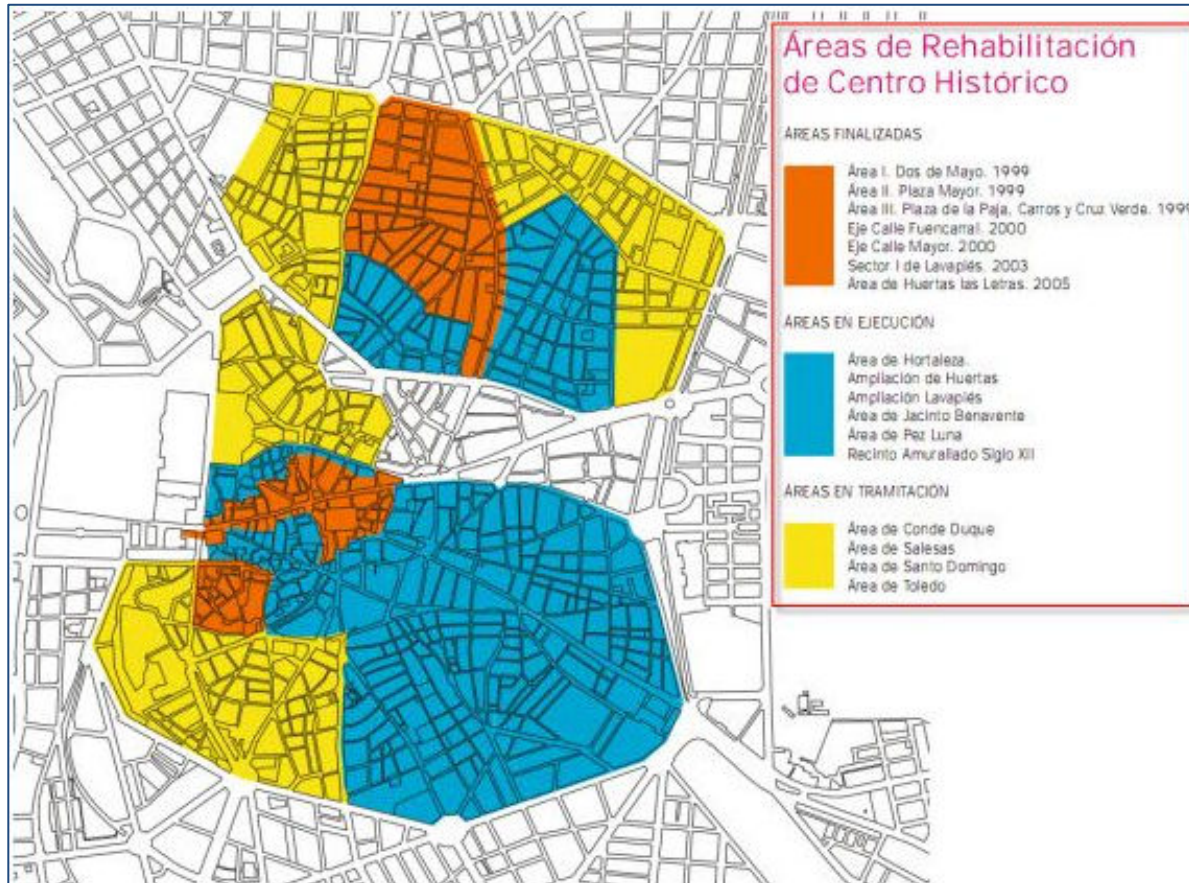


- e. Mejora del mobiliario urbano.
 - f. Mejora de redes de acometidas.
 - g. Integración de las Bellas Artes (esculturas, tratamiento de medianeras).
2. Actuación sobre las edificaciones: 50% con cargo a las administraciones y 50% con cargo a particulares. Merece la pena mencionar que la política fue la de ofrecer mayores subvenciones a las comunidades de propietarios (con medias del 38%), que a los edificios en arrendamiento (con medias del 32%). La explicación está en que en esta década ya había comenzado un proceso de renovación de inquilinos en los edificios en arrendamiento, lo cual permitía obtener mayores ingresos a los caseros, que precisaban así de menores ayudas que los edificios en comunidad de propietarios. Por otra parte los edificios en arrendamiento solían contar con un propietario único, lo cual facilitaba también la toma de decisiones de cara a su rehabilitación, frente a las comunidades, que por este motivo precisaban nuevamente de mayores incentivos.

El proyecto Urban que afectó al área consistió en la creación de un itinerario de cines y teatros, financiada al 50% por los fondos FEDER, que se extendía entre las plazas de Carlos Cambroner, Santa María Soledad Torres Acosta y Gran Vía, respondiendo a la ubicación de los teatros Alfíl y Lara y los cines Luna (ver *plano 03 Equipamientos*). Consistió fundamentalmente en la creación de “vestíbulos urbanos” en los accesos a los teatros y cines, mejora de la iluminación, puntualmente también del arbolado y de la pavimentación, reduciendo aparcamiento y ampliando aceras.

3.2. EL PRESENTE: PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN EN MARCHA

Valga el siguiente plano como resumen de lo recientemente ejecutado, que necesariamente comparte espacio con lo que actualmente se encuentra en tramitación o ejecución:



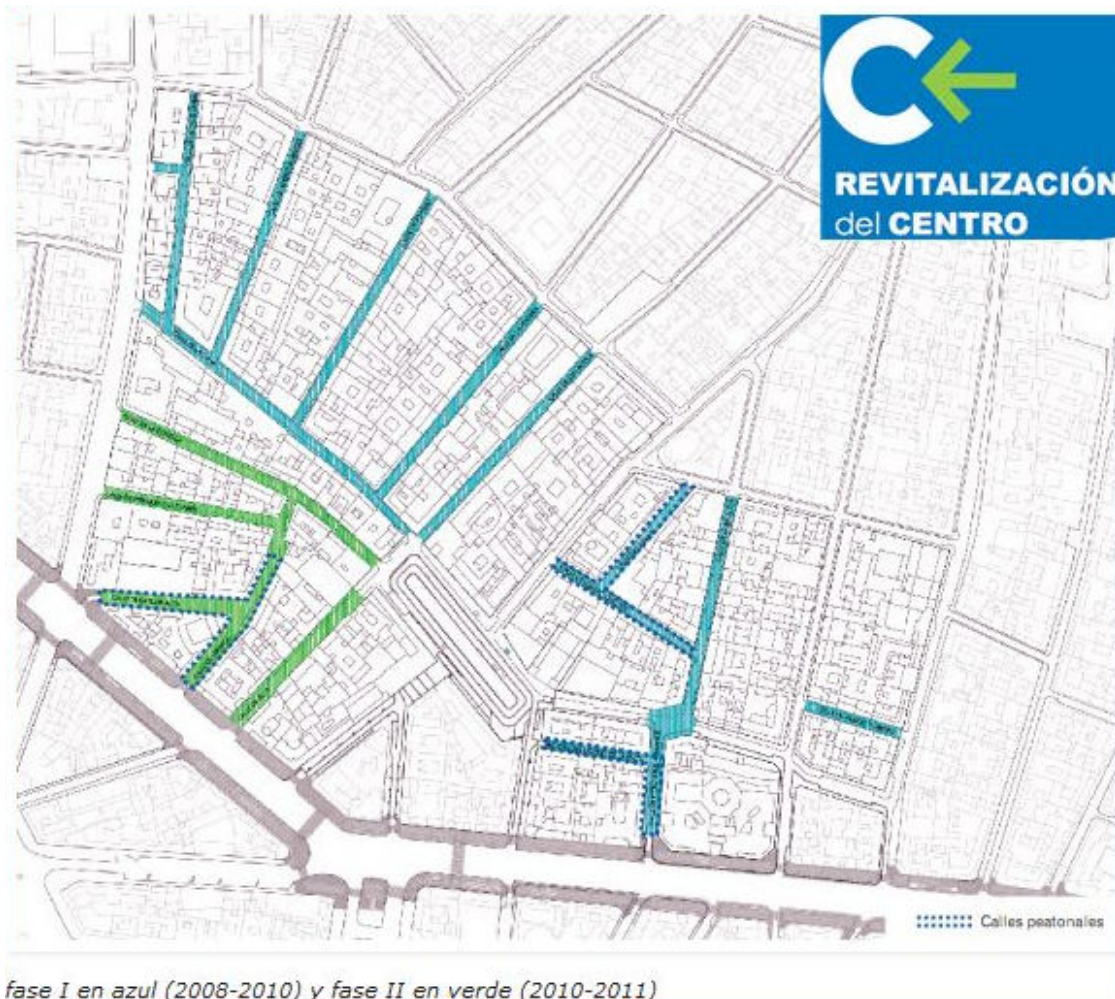
Fuente: www.espormadrid.es con base en los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Madrid.

3.2.1. ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA “PEZ – LUNA”

En marcha desde 2006 como propuesta y desde 2008 su ejecución. Consiste en una actuación de urbanización e infraestructuras, que se divide en dos fases, y en la tramitación de ayudas para obras de rehabilitación y mejora de las edificaciones.

Los objetivos prioritarios de las obras de urbanización e infraestructuras son reordenar el espacio público dando prioridad al peatón, renovar el mobiliario, modernizar las redes de servicios y la plantación de nuevo arbolado. Se encuentra ya recepcionada la primera fase del Área de Rehabilitación de Centro Histórico de Pez-Luna. La segunda fase ha dado comienzo en junio del presente 2010 y tiene en sus previsiones terminar antes de 2011.

A continuación se muestra un plano de las actuaciones donde se muestran las fases de actuación. A trazos se representan las calles cuya peatonalización está prevista:



fase I en azul (2008-2010) y fase II en verde (2010-2011)

Fuente: www.munimadrid.es

3.2.2. PLAN DIRECTOR DEL EJE FUENCARRAL

También en marcha, con la reciente redacción del documento de estudio para la elaboración de análisis y diagnóstico sobre esta actuación, que engloba la calle Fuencarral completa y la continuidad de este eje a través de la calle Montera, Puerta del Sol, Carretas y Jacinto Benavente hasta Tirso de Molina.

3.2.3. PLAN DIRECTOR DE LA GRAN VÍA

Previsto en el Plan de Acción del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda para la Revitalización del Centro Urbano de Madrid, como un plan para la fortalecer el carácter lúdico y cultural de la Gran Vía. A pesar de que estamos asistiendo en realidad a una política normativa que favorece la implantación de grandes establecimientos comerciales en cines tradicionales de la Gran Vía.

3.2.4. INICIATIVAS EXPROPIATORIAS RECIENTES DEL AYUNTAMIENTO

De especial interés para el presente estudio, pues consisten esencialmente en la adquisición de edificios por incumplimiento del deber de conservación, planteamiento semejante al que se propondrá más adelante en este trabajo para dar solución a situaciones como la del Patio Maravillas. Se ha llevado a cabo esencialmente en el Barrio de Lavapiés.

3.2.5. MESA POR LA REHABILITACIÓN

Integrada por representantes del Ministerio de la Vivienda, la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid, la federación Regional de Asociaciones de Vecinos, la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y expertos en vivienda de la Universidad, busca reunir periódicamente un foro de debate y decisión sobre todos los aspectos relacionados con la rehabilitación urbana, centrándose en situaciones de infravivienda y hacinamiento.

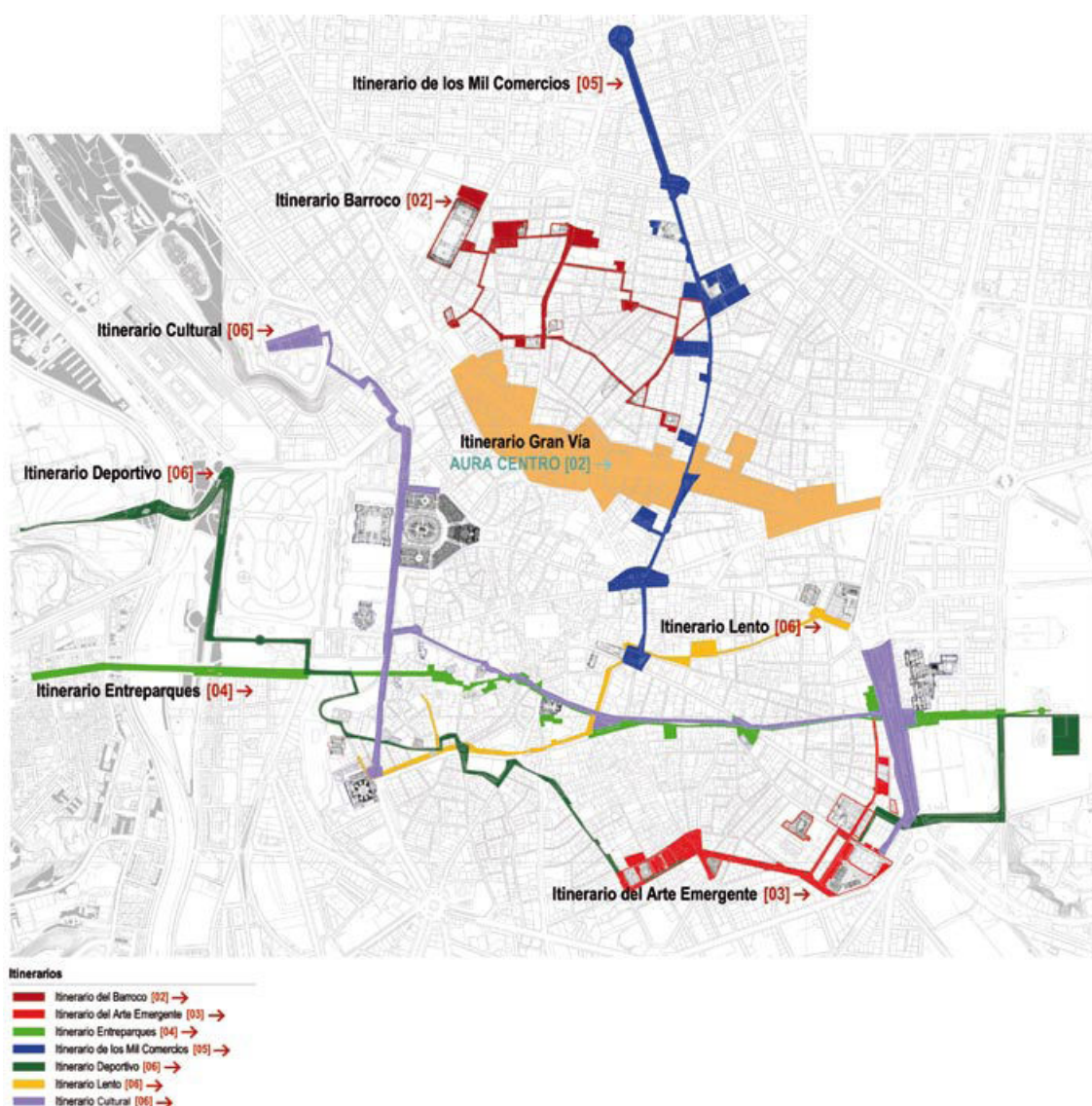
3.3. EL FUTURO: PLANES DE ACCIÓN GLOBALES

Plan de Calidad del Paisaje Urbano de Madrid

El ámbito del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid, será **todo el término municipal**. Estableciendo para el ámbito del Centro Histórico un tratamiento específico, reconociendo la importancia que tiene esta zona en la imagen de la ciudad.

Nos referiremos ahora a las propuestas concretas que se plantean sobre nuestro ámbito de estudio, mostrando a continuación un plano de itinerarios propuestos por el Plan.

Fijaremos nuestra atención sobre el *Itinerario Barroco*, marcado en color rojo, que se ofrece como una oportunidad de revitalizar, mediante intervenciones en la urbanización, los tramos de calle que enlazan los Cuarteles de Conde Duque, la Parroquia de Santiago el Mayor y Nuestra Señora de las Cruces, Ministerio de Justicia y Parroquia de San Marcos, Santa María la Real de Montserrat, el Monasterio de la Visitación, Iglesia de Nuestra Señora de las Maravillas, Iglesia de San Ildefonso, Iglesia de San Antonio de los Alemanes, Colegio Mercedarias de San Juan de Alarcón.



Fuente: Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.

Plan de Acción Madrid Centro

Presentado en 2004, plantea un amplio abanico de propuestas que pretenden obtener un centro urbano sostenible mediante el desarrollo de objetivos como:

- La promoción del uso residencial, mediante la incorporación de los jóvenes como residentes, la desaparición de infravivienda y la generación de nuevos modelos de vivienda.
- La promoción de actividades económicas y comerciales que colaboren en fijar la residencia.
- El desarrollo del bienestar social, incrementando el nivel de equipamientos y favoreciendo la integración social, mejorando el medio ambiente urbano, consolidando la “centralidad cultural” como elemento identificativo del Centro de Madrid, transformando el paisaje urbano y creando una nueva “imagen del Centro”, mediante el diseño de los espacios públicos.



Muchas de ellas forman parte del presente aunque otras aún estar por implantar. Las que afectan más directamente al área de estudio están contenidas en el punto 3.2. de la presente Memoria.

4. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL, DINÁMICAS EN MARCHA

4.1. ANÁLISIS POR MATERIAS

Se abordará a continuación un análisis por separado de los distintos campos en los que se ha desagregado la realidad urbana del área de estudio. La recopilación de datos para su análisis ha sido fruto de, por una parte, la bibliografía que figura al final de este estudio, especialmente del *Documento de Diagnósticos Sectoriales para el Eje Fuencarral – Montero – Sol. Agustín Hernández Aja. 2010.* y por otra del trabajo de campo desarrollado sobre el terreno:

4.1.1. ESCENA URBANA

Se analizarán conjuntamente en este punto dos cuestiones íntimamente relacionadas. Por una parte, el estado de conservación del espacio libre de edificación y fachadas que conforman el escenario urbano y, por otra, las pautas de utilización del mismo por parte de sus actores, los ciudadanos, refiriéndonos al término *actividad urbana* entendido como la presencia e intensidad del uso peatonal, ya sea atraído directamente por la actividad comercial que se desarrolla en plantas bajas, o como usuario ocasional en su tránsito hacia otro destino. Se puntualizará expresamente cuándo nos referimos al habitante del barrio y cuándo al visitante. La documentación gráfica específica para este punto es el **Plano 02 Intensidad peatonal y Morfología de Viarios.**

Entendemos que la sola presencia de esta actividad urbana trae consigo buenos resultados en materia de seguridad ciudadana (de especial importancia en éste área, tradicionalmente poco segura y que hoy en día todavía presenta estas características en ciertas zonas dependiendo del horario), así como atrae a la actividad económica, de la que a su vez se nutre. En definitiva la presencia de personas constituye la esencia de la “vida” de un área.

4.1.1.A. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En primer lugar cabe destacar el buen estado de conservación de la urbanización (de reciente renovación tal como se ha explicado en anteriores apartados). Asimismo, nos encontramos también que las fachadas de los edificios de la zona de estudio presentan un buen estado de conservación general, fruto igualmente de los sucesivos programas de rehabilitación que han actuado sobre el área, así como del efecto producido por las ITE.

4.1.1.B. MORFOLOGÍA Y USO

Dividiremos este apartado en los dos elementos que conforman el espacio urbano en el área: las calles y las plazas.

Las calles: el diseño de viario existente responde al siguiente reparto: el 70% de la superficie de viario oscila entre los 6,50 m. y los 7,00 m. de anchura, con aceras entre 1,00 m. y 1,50 m. sólo superando esta anchura, para pasar al entorno de los 9,00 m. (con variaciones a lo largo de su desarrollo) las calles Corredera Baja de San Pablo, Pez y Desengaño, con aceras que varían entre los 2,00 m. y los 3,00 m.

Todas las calles presentan calzada destinada al vehículo, si bien la baja intensidad de tráfico hace que en aquellas calles de mayor intensidad de uso peatonal se desarrolle de forma espontánea un uso mucho más cercano al de viario de coexistencia.

Existen ciertas **dinámicas de especial relevancia** a tener en cuenta en lo que se refiere a la actividad urbana que se vive en las calles del área y su entorno:

1º Todo el área está limitada por calles de actividad urbana muy intensa, prácticamente a todas horas (San Bernardo, Espíritu Santo, Fuencarral, Gran Vía), sin embargo, **no se produce prácticamente penetración de esa actividad** por ningún punto del área, existiendo una situación generalizada de **aislamiento** respecto de los focos de atracción que le son directamente colindantes. El máximo exponente de esta situación se produce en la calle **Fuencarral**, donde podemos comenzar a hablar de un fenómeno de **congestión peatonal**.

2º La **actividad urbana interna** del área, que genera cierta atracción tanto del habitante del barrio como del visitante, **se concentra** casi exclusivamente en las calles Espíritu Santo, Pez y, de forma discontinua y menos intensa, en Corredera Baja de San Pablo, produciéndose el mismo fenómeno de **no permeabilidad** de la actividad generada en las mismas hacia el resto de calles colindantes: la actividad sencillamente desaparece en cuestión de metros, por lo que podemos decir que se desarrolla exclusivamente a través de arterias principales, sin existir una gradación de intensidad.

3º Merece especial mención la actividad de **prostitución** que se desarrolla en la calle Desengaño, que sin embargo **sí se extiende por el comienzo de las calles colindantes** Barco, Ballesta y Valverde, trayendo consigo aparejada una **escena urbana de gran contraste con los comercios de alto nivel económico** de ropa y calzado de reciente implantación (relacionados con el fenómeno triBall, del que se hablará más adelante), pero que simultáneamente **desplaza al pequeño comercio** de proximidad.

Se ha comprobado (**Ver Plano 02**) que existe una correlación casi directa entre los mayores anchos de calle y la mayor actividad peatonal. Se entiende que es debido a

dos cuestiones: por un lado a una mayor accesibilidad rodada a los comercios para las labores de abastecimiento de mercancías y, por otro, a que el uso es espontáneamente de coexistencia (al margen del diseño de la calle), por tanto las mayores anchuras de calzada lo son también para el peatón.

4º Efecto Fuencarral: La peatonalización de la calle Fuencarral se ha revelado como una operación de enorme éxito en términos de intensidad de la actividad peatonal, ofreciendo a nuestro área de estudio una magnífica ocasión de captación de la misma, máxime teniendo en cuenta que dicha intensidad presenta síntomas de colapso peatonal en ciertos momentos, como son las horas punta comerciales en fines de semana. Por tanto, el encauzamiento de dicho excedente de intensidad, no sólo podría producir buenos efectos en nuestro área de estudio, sino que colaboraría también a descongestionar la propia calle Fuencarral.

5º Efecto Gran Vía: hoy se conoce como uno de los ejes emblemáticos de la ciudad de Madrid, realidad que se percibe más intensamente este año de su centenario, pero no debemos olvidar que la historia de Madrid se remonta varios



siglos atrás, muchos de los cuales han dejado su impronta precisamente sobre el área hoy ocupada por la Gran Vía. Dicho esto, los 100 años de la Gran Vía se pueden percibir como un periodo de tiempo relativamente corto dentro de este contexto, poniendo de relieve una realidad que la envuelve: su carácter de elemento de fractura urbana. Las dinámicas que se desarrollaron durante siglos en el espacio hoy ocupado por la Gran Vía se vieron truncadas, perviviendo hoy un efecto frontera muy claro, que genera dos mundos a ambos lados de la misma, sobre una trama que anteriormente era continua, lo que explica en parte las dificultades de penetración de su actividad, que se implantó al margen de la centenaria evolución del espacio que vino a sustituir. Sin duda hoy se revela como una medida cargada de gran



acierto, produciendo un verdadero icono de calidad para la ciudad de Madrid, cargado además de elementos de indudable valor arquitectónico, lo cual no impide esta segunda lectura que aporta una vía de explicación de una de las carencias detectadas en el área: la falta de penetración de actividad proveniente de la Gran Vía.



Las plazas: Constituye una realidad específica de este área la escasez de espacios estanciales en general, representados exclusivamente por pequeñas plazas, prácticamente no ajardinadas y de un alto porcentaje de superficie peatonal. Por otro lado es destacable que las plazas aquí no presentan, en general, una actividad ni cuantitativa ni cualitativamente diferenciada de la que se da en la calle en la que se insertan, manifestándose más como un “ensanchamiento” de calle, que como verdaderos focos de centralidad con identidad propia (con alguna matización que será comentada más adelante), presentando las siguientes características:

Plaza de Santa María Soledad Torres Acosta: presenta una imagen marcada por dos hechos esenciales: en primer lugar, el reciente proyecto de remodelación de la plaza, ya ejecutado, que ha consistido esencialmente en la eliminación de elementos fijos y mobiliario urbano, generando un espacio prácticamente diáfano, de escasa calidad a mi modo de ver, pero que presenta no obstante ciertas potencialidades que serán comentadas más adelante.

Por otro lado este espacio público viene caracterizado por una composición de fachadas muy heterogénea, protagonizada por la fachada sur, perteneciente a un edificio de uso oficinas, de muy baja calidad compositiva y ninguna integración con el entorno inmediato. De otro lado tenemos la fachada-zócalo de los cines Luna, que adolece a mi modo de ver de los mismos defectos, agravados por el encuentro de su fachada con la colindante Iglesia de San Martín.

En cuanto a su uso, tradicionalmente se ha destacado como espacio de reunión de las personas relacionadas con la prostitución que se ha venido desarrollando (y continúa haciéndolo) en la Calle Desengaño, que desemboca en la plaza. Asimismo, aunque con menor entidad y variando según el horario, acompañaban a esta actividad pequeños focos de delincuencia relacionada con la venta de drogas, generando todo ello un ambiente de inseguridad que viene haciendo poco deseable el uso de esta plaza, que es, con diferencia, la de mayor superficie del área con 4.618 m².

En este sentido, la eliminación de “recovecos” en la plaza con la reciente intervención, llevándola a un esquema diáfano, la ha liberado parcialmente de la actividad delictiva que, en parte ha desaparecido y en parte se ha trasladado a los soportales de la fachada sur. En cuanto a la prostitución, el efecto ha sido más notorio, constituyéndose hoy la plaza como frontera de la actividad de la calle Desengaño.

Plaza de Carlos Cambronero: en muy buen estado de conservación tanto en su urbanización como en sus fachadas, presenta como característica diferencial su orografía, en gran pendiente, que la hace poco utilizable como espacio estancial,

aunque sí presenta una incipiente actividad de terrazas de bares. No actúa como elemento de propagación de la actividad de cierta intensidad de la calle del Pez.

Plaza de San Ildefonso: nuevamente buen estado de conservación general, protagoniza la escena la Iglesia de San Ildefonso. Esta plaza presenta un cierto carácter focalizador, excepcional en el área, tanto nocturno como diurno, debido a la concurrencia de varios factores favorables: es el único punto por donde penetra parte de la intensa actividad de la calle Fuencarral, esencialmente a través de la calle Colón, por otro lado recibe parte de la actividad de la calle Espíritu Santo, atenuada a través del tramo de Corredera Alta de san Pablo, lo cual pone de manifiesto la existencia de conexión con la plaza de Juan Pujol en términos de actividad urbana, tanto diurna como nocturna.

Plaza de Juan Pujol: También en buen estado, ha sido fruto recientemente, como ya se ha dicho, de obras de urbanización correspondientes al Área de Rehabilitación Preferente del Casco Histórico, terminando las mismas el año 2002. Se concentran en esta plaza un área de juego de niños y actividad de terrazas de bares, también algunos locales de copas, más presentes en las inmediaciones que en la propia plaza, lo que la constituye también como área de actividad intensa, tanto de día como de noche, produciéndose nuevamente un efecto de conectividad con la cercana plaza del Dos de Mayo, también diurna y nocturna.

4.1.2. MOVILIDAD

TRÁFICO RODADO PRIVADO. INTENSIDADES Y EFECTOS

Índice de Motorización: Antes de analizar otros parámetros, merece la pena conocer el dato del índice de motorización medio de Madrid: 1,08 Vehículos/hogar, frente al del Barrio de Universidad: 0,35 Vehículos/hogar. Sin embargo, el número de hogares, debido a las dinámicas sociales que más adelante se analizarán, es muy elevado (3.990), lo cual arroja un número total de vehículos considerable, de 11.401, muy por encima del vecino Barrio de Justicia (6.692) o de Sol (3.789).

Todo ello revela una interesante realidad social: el tipo de hogar del área de estudio presenta una baja de dependencia del vehículo, en favor del desplazamiento a pie o en transporte público, pero a la vez esta realidad convive con la existencia de un gran número de vehículos privados a alojar en el área, debido a la gran densidad de hogares.

Aparcamientos: frente a las necesidades antes expuestas, la oferta de plazas públicas en calles viene caracterizada por dos inconvenientes: en primer lugar, un excesivo número de plazas azules para visitantes (480), frente a plazas verdes para residentes (1.394) En segundo lugar, genera aún más desequilibrio el número de plazas de

reservas para cargas y descargas así como vados (520). Hacemos especial hincapié en este último aspecto pues resulta excesivo el número en sí, especialmente si tenemos en cuenta que una buena parte de estas plazas corresponden a vados permanentes, esto es, las 24 horas del día todos los días, cuando estas condiciones serían evitables en la mayoría de los casos, sustituyéndolas por un régimen de días y horarios ajustados a las necesidades reales del usuario, lo cual liberaría un gran número de plazas para el residente, sin menoscabo del comerciante.

Por otra parte cabe mencionar la actuación, hoy en ejecución, del nuevo mercado de Barceló, y de la nueva sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, que aportarán 1.105 nuevas plazas, de las cuales 711 serán para residentes. No obstante la situación sigue siendo, como puede verse, de gran desequilibrio en detrimento de la oferta pública para el residente, que debe hacer uso de la oferta privada, de elevados precios, tanto en alquiler (rondando los 180 – 200 €/mes) como en compra (80.000 – 130.000 €).

Intensidad Media Diaria (IMD) e Intensidad Hora Punta (IHP): Se considera como valor frontera entre IMD altas y bajas los 5000 Vehículos/día; en el interior del ámbito la IMD está siempre por debajo de los 1.000 Vehículos/día lo que revela una intensidad muy baja.

Sin embargo nos encontramos rodeados de viarios con IMD superiores a la media del Distrito Centro (16.665 vehículos), caso de Fuencarral (16.700) y S. Bernardo (24.973), y con valores superiores incluso a la media de todo el municipio de Madrid (30.367 vehículos) como es el caso de Gran Vía (54.819).

Los viarios que se pueden considerar en riesgo de congestión son aquellos con IHP superior a 1000 vehículos/hora: nuevamente Fuencarral, S. Bernardo y Gran Vía.

La conclusión es que el espacio interior del área sólo presenta el tráfico rodado propio de los residentes y las cargas y descargas del comercio, representando valores de IMD muy bajos que permiten tanto el uso espontáneo en modo de coexistencia que efectivamente se da, como la posibilidad de plantearse peatonalizaciones de calles sin riesgo de congestión. Se revela también que esta área no es utilizada por tráfico de paso hacia otras áreas, reforzando nuevamente el carácter de **aislamiento** de las dinámicas vecinas, que en este caso se materializa en la escasa presencia del vehículo, lo cual acarrea consecuencias positivas.

Adicionalmente se ha de tener en cuenta que el material empleado para las calzadas (adoquín prefabricado de hormigón) para el *templado* del tráfico genera unos niveles de ruido elevados (incluso con las IMD tan bajas que se barajan), con valores de entre 65 y 75 dBA, superando los máximos permitidos por la normativa vigente (máximo 65 dBA en áreas residenciales).



TRANSPORTE PÚBLICO

Los desplazamientos desde zonas cercanas y dentro del barrio Universidad se realizan mayoritariamente a pie (58%) y en transporte público (38%).

Prácticamente un tercio de los viajes de origen exterior que se realizan al ámbito, lo hacen buscando la opción de compras-ocio.

Especial mención merece también la reciente apertura de la estación de cercanías de Sol, con capacidad para desplazar diariamente aproximadamente 350.000 pasajeros a través de las líneas C3 y C4, de origen externo al municipio de Madrid, con mucha mayor rapidez y comodidad.

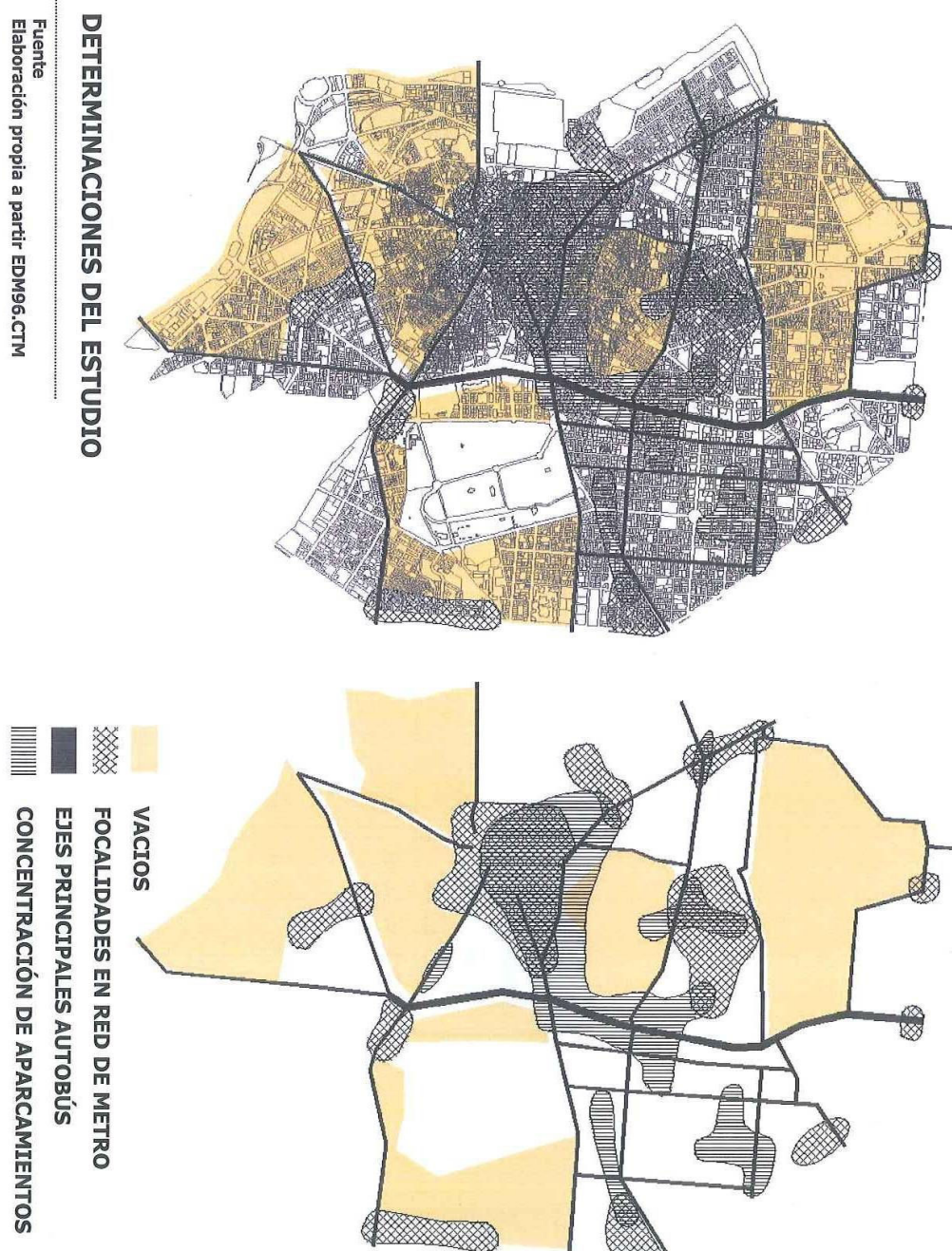
Centrándonos en el autobús y el metro, existe una clara **falta de accesibilidad a las líneas de la EMT** en el ámbito, que se viene cubriendo con éxito desde 2009 mediante una línea de microbús eléctrico que, por sus reducidas dimensiones, se presenta como una interesante opción de transporte público de corto recorrido, capaz de moverse por las estrechas calles.

No obstante, la falta de accesibilidad al metro sigue evidenciándose hoy, haciendo vigente el siguiente plano del trabajo de “Definición de Criterios Estratégicos de Revitalización del Centro Urbano De Madrid”, elaborado por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, de Junio de 2005. En el mismo, podemos observar la existencia de una mancha amarilla, denominada como “Vacío”, que cubre la mitad del Barrio Universidad y parte del Barrio de Justicia, englobando la práctica totalidad del área de estudio que comparte a su vez, sin embargo, un área de amplia accesibilidad correspondiente al entorno cercano de la Gran Vía.

Fuente de todos los datos numéricos de este apartado: Documento de Diagnósticos Sectoriales para el Eje Fuencarral – Montera – Sol. Agustín Hernández Aja. 2010.

Nuevamente se pone de relieve la realidad que ya se ha mencionado y seguirá apareciendo en otros campos: el **aislamiento**.

ACCESIBILIDAD urbana según modo de transporte



Fuente: Definición de Criterios Estratégicos de revitalización del Centro Urbano de Madrid. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. ETSAM. UPM. 2005.

BICICLETA

Marco general:

Asistimos a un proceso de reconversión del espacio público en las ciudades y concretamente en la ciudad de Madrid que, con más o menos aciertos, está comenzando a introducir la bicicleta en la ciudad como medio de transporte.

En este sentido existen, no sólo las iniciativas que parten desde el Ayuntamiento, como el **Anillo Verde Ciclista**, o el propio **Plan Director de Movilidad Ciclista**, sino también movimientos sociales que promueven el uso de la bicicleta, tales como **Bici Crítica**, concentración de ciclistas el último jueves de cada mes para reivindicar un espacio para los ciclistas urbanos en Madrid. Actualmente se está organizando un nuevo evento para los viernes, que apuesta por coger la bicicleta por la mañana para ir con ella al trabajo. Se llama **BiciViernes**, a imitación del Bike Friday que ya desarrollan en otras ciudades.

Dentro de este discurso, merece especial atención la apertura de horarios para el transporte de bicicletas en Metro (entre semana de 10:00 a 12:30 y 21:00 hasta cierre, y en fines de semana y festivos, todo el día) lo que plantea un modelo de **nodos de intercambio modal bicicleta-transporte público** para la ciudad de Madrid, aún incipiente. El Plan Director establece el trazado de vías ciclistas que comuniquen entre sí los principales nodos, concretamente uniendo Bilbao, San Bernardo, Red de San Luis y Callao, lo que establece un marco muy favorable para nuestro área de estudio.

Una vez trazado este marco general, veamos las cualidades del área para la circulación en bicicleta:

Siguiendo el criterio del Plan Director, con IMD inferior a 5000 vehículos/día y velocidades V85 (velocidad que no superan el 85% de los vehículos que transitan por determinada calle) inferiores a 30 Km/h, como es el caso de nuestro área, no es necesaria la segregación de la bicicleta en el diseño de las calles.

4.1.3. USO RESIDENCIAL vs ACTIVIDAD ECONÓMICA

Una de las características que diferencian la política de rehabilitación del centro de Madrid, como ya hemos visto, es la apuesta por la conservación del uso residencial compartiendo espacio con otros usos más o menos asociados, buscando la diversidad frente a la especialización, maticemos en qué modo se materializa esto en el área de estudio.

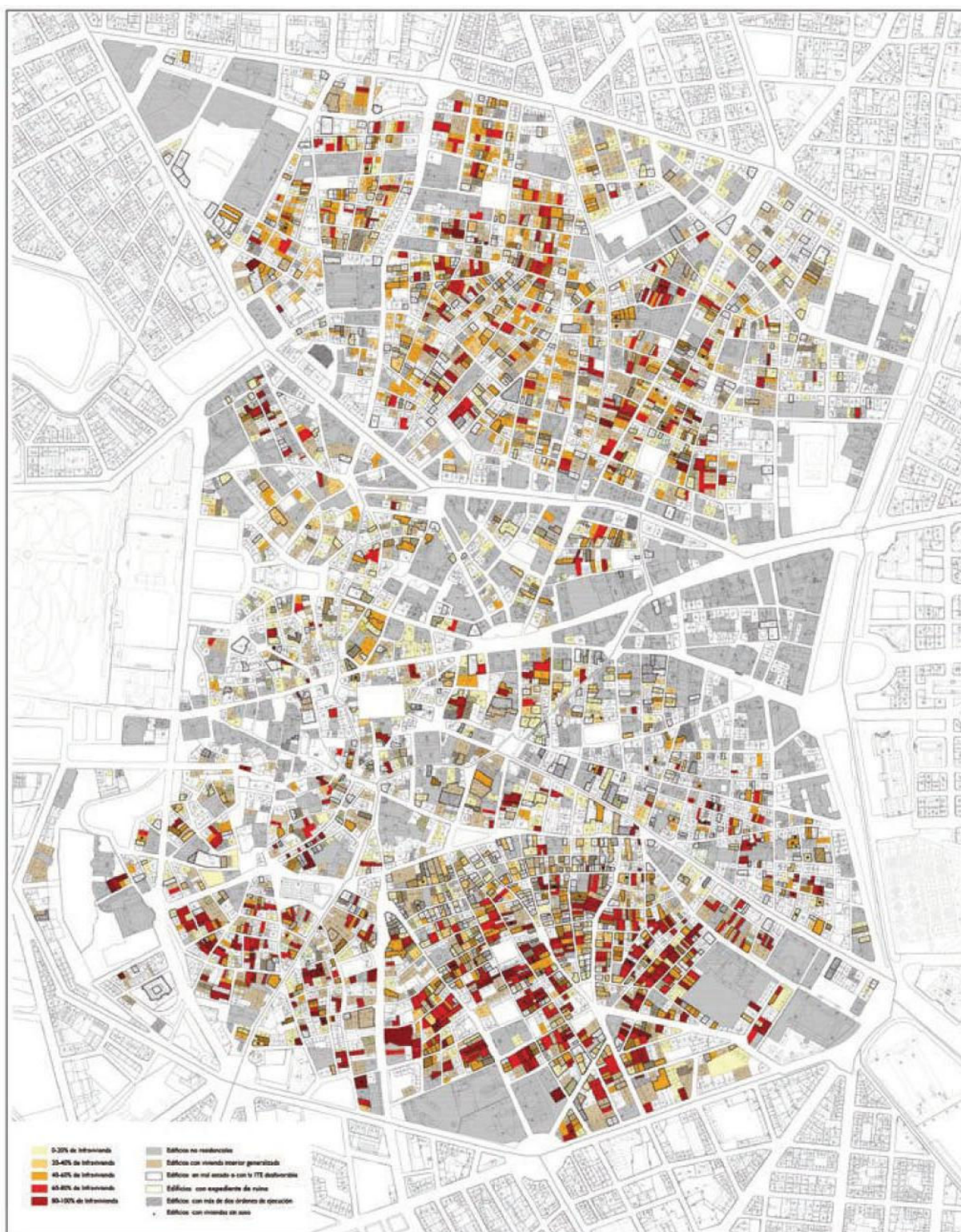


Parque de viviendas: actualmente el parque de viviendas del área se puede decir que ha mejorado de forma notable su estado de conservación (ver apartado referente a rehabilitación urbana en el área), no obstante se observan ciertas cuestiones a tener en cuenta:

- Falta generalizada de ascensores, para una media de altura de cinco plantas en el área².
- Localización de focos de infravivienda en las proximidades a la calle Gran Vía.
- Viviendas vacías, en el entorno del 25% en el Distrito Centro². Como muestra está el edificio de la calle Pez nº 21, totalmente vacío, donde se ha trasladado el Patio Maravillas.
- Acceso a la vivienda: bajada del poder adquisitivo muy superior al “descenso” del precio de la vivienda (que en el mejor de los casos se sitúa en el entorno de un 11% sobre unos precios que vienen subiendo alrededor de un 15% durante aproximadamente cinco años), lo que se traduce en dos efectos: aumento de la oferta de alquiler, y agravamiento de la anterior circunstancia de vaciado de viviendas. A su vez esto ocasiona una bajada de los precios del alquiler que sí son más significativos, si bien esto no siempre deriva en una mayor accesibilidad a la vivienda debido al aumento de las garantías exigidas, como consecuencia de la desconfianza del arrendador ante la desprotección que todavía hoy le brinda la Ley de Arrendamientos Urbanos.

A continuación se muestra el Plano de localización de edificios con infravivienda en el distrito Centro según el “Estudio del Distrito Centro de Madrid previo a la intervención en Manzanas con Infravivienda”. Diciembre 2008.

2: Fuente: Documento de Diagnósticos Sectoriales para el Eje Fuencarral – Montera – Sol. Agustín Hernández Aja. 2010.

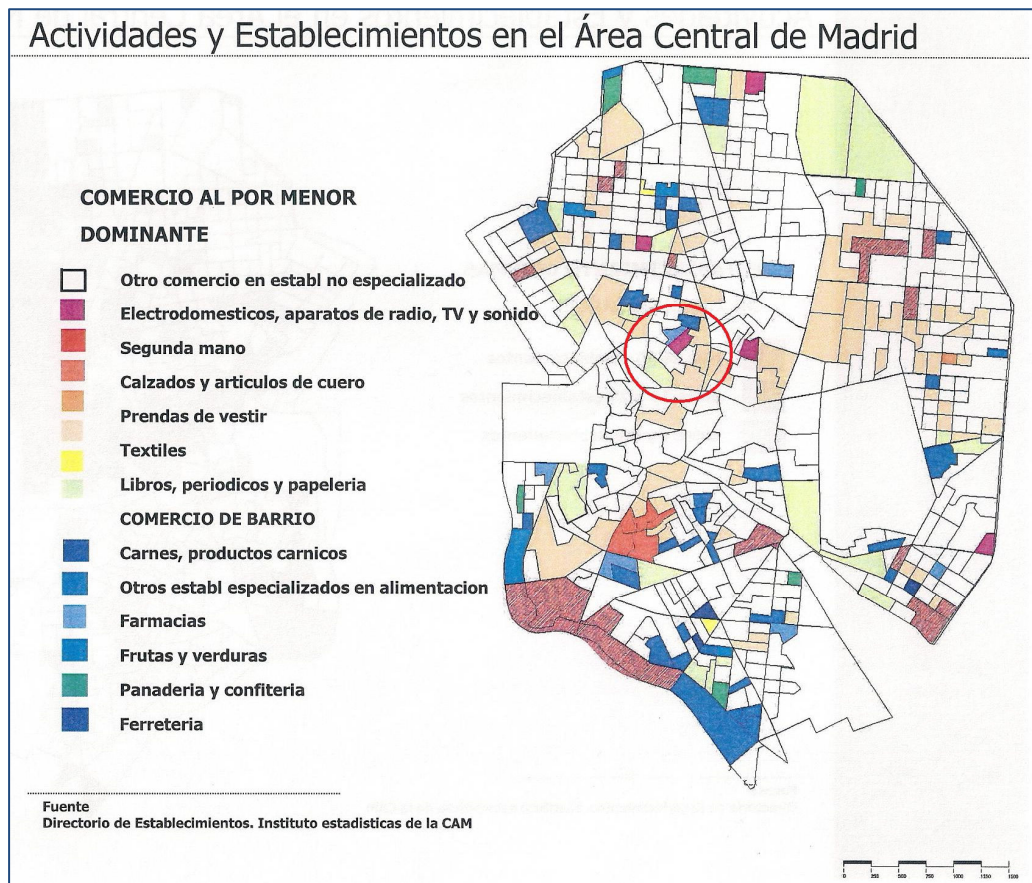


La gama más cercana al rojo muestra edificios en peor estado, lo que revela que aún queda trabajo por hacer en materia de rehabilitación de viviendas. Fuente: Plan de Acción Madrid Centro.

Actividad económica:

1º Tomando como referencia los barrios de Justicia, Sol y Universidad, se dan las siguientes circunstancias:

- Domina el sector comercial (35%), frente al empresarial (25%), al contrario de lo que sucede en las áreas exteriores de la Almendra Central, lo que revela un progresivo desplazamiento del sector empresarial hacia localizaciones más periféricas, mientras que el sector comercial se afianza en el Centro Histórico. Este crecimiento del sector comercial, del entorno del 10% en el periodo 2000 – 2010, se apoya esencialmente en los comercios de moda textil ³, si bien muestra también variedad hacia otros registros.

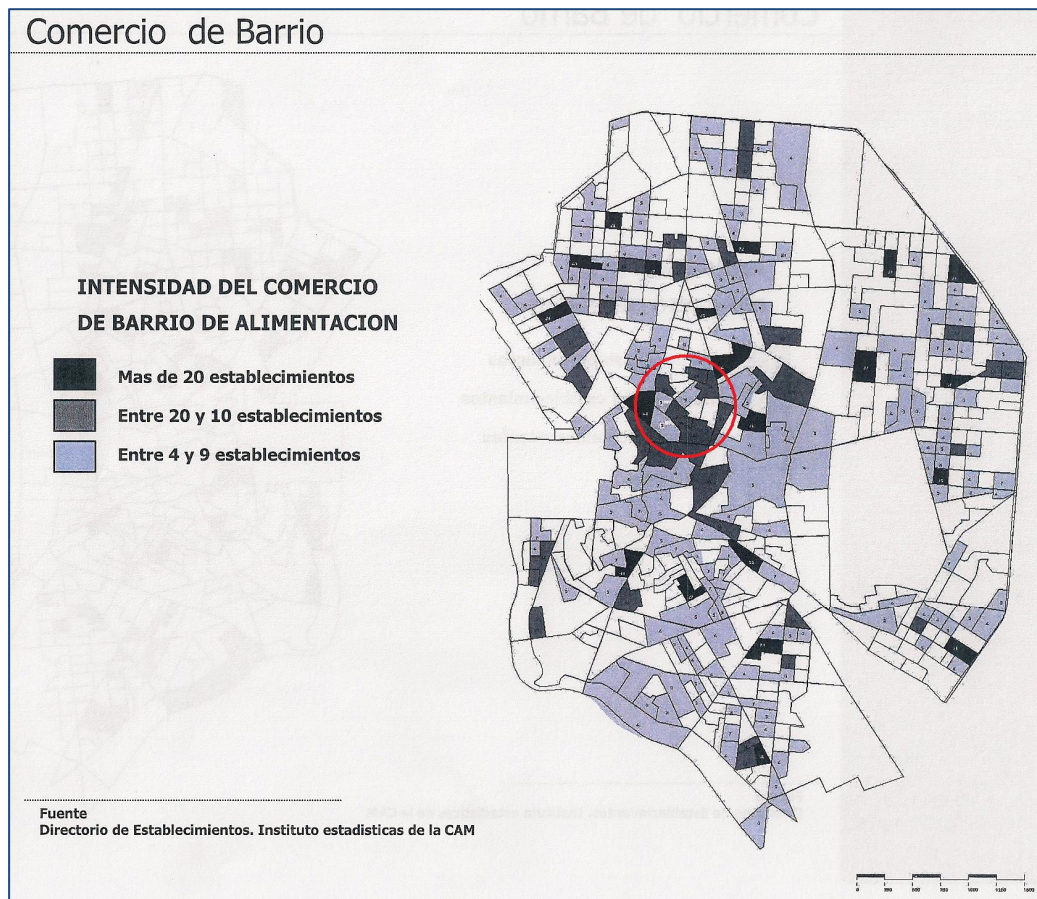


Fuente: Definición de Criterios Estratégicos de revitalización del Centro Urbano de Madrid. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. ETSAM. UPM. 2005.

Tal como se ve en la imagen, el área cuenta con una intensa y variada actividad comercial, encontrándonos en un foco de especial diversidad, que abarca textil, electrodomésticos, libros, papelería y comercio de barrio de alimentación.

³ Fuente: Documento de Diagnósticos Sectoriales para el Eje Fuencarral – Montera – Sol. Agustín Hernández Aja. 2010.

- Por otra parte, en cuanto a los usos, se asiste a una transformación del comercio alimentario, de la pequeña tienda de proximidad a las medianas superficies, especialmente en el vecino barrio de Chueca y en la calle San Bernardo. En el siguiente plano – esquema se pone de manifiesto esa fuerte intensidad del pequeño comercio de alimentación que tradicionalmente se viene desarrollando en la zona de estudio.



Fuente: Definición de Criterios Estratégicos de revitalización del Centro Urbano de Madrid. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. ETSAM. UPM. 2005.

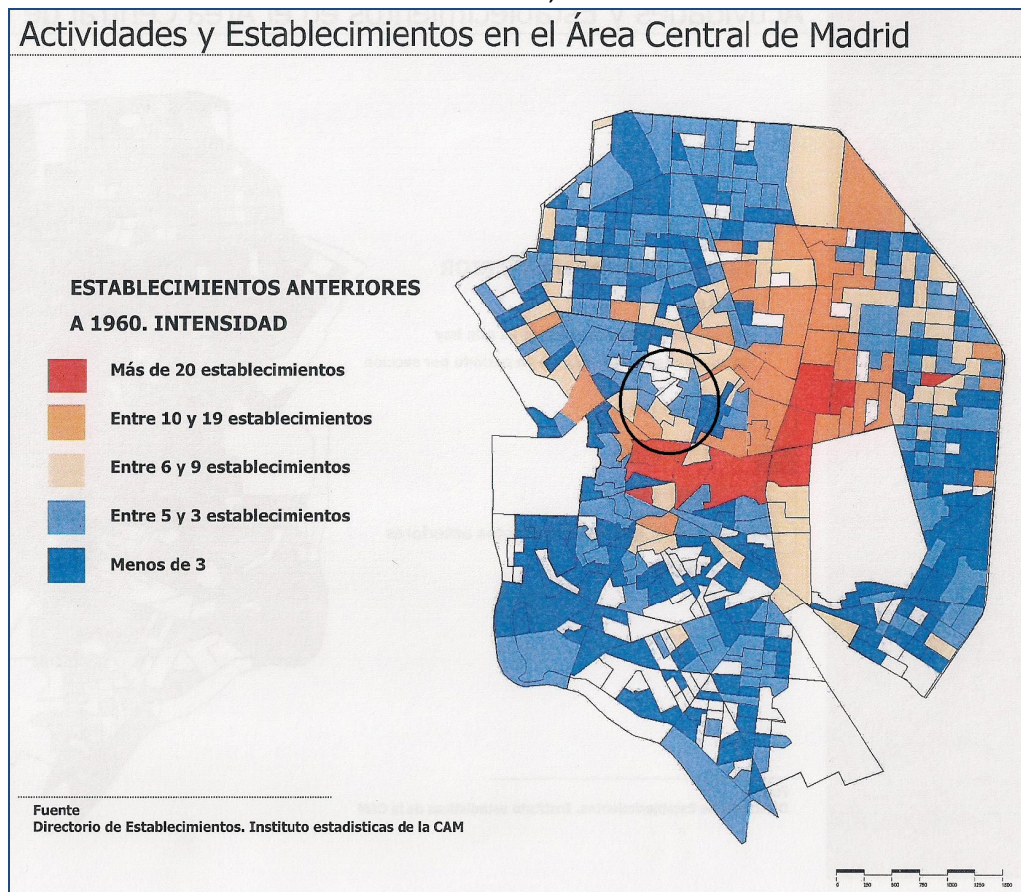
- En el sector de la hostelería se está implantando en el Centro Histórico, área de Puerta del Sol, una nueva actividad consistente en hoteles de turismo de fin de semana, los llamados “Hotel Boutique” (de los que hay un caso en la calle Pez nº 19) para clientes que buscan la combinación cultura-ocio. A favor de la expansión de este uso actúa el hecho de que el Ayuntamiento de Madrid viene favoreciendo la implantación del mismo en el APECH (Área de Planeamiento Específico Centro Histórico, a la que pertenece el área) desde que se produjo el rechazo de la primera candidatura para sede de los Juegos Olímpicos Madrid 2.012, precisamente por la falta de plazas hoteleras, entre otros motivos. Se considera positiva a los efectos de nuestro área de estudio, como ampliación

del abanico de usos posibles. En general, van también en aumento los locales de ocio nocturno, unidos a restaurantes de precio medio-alto.

2º La traducción de estas circunstancias en el área de estudio es la siguiente:

- Por una parte se da la circunstancia de que los locales comerciales del área se encuentran en un estado de **conservación y acondicionamiento** que exigen casi siempre una importante inversión para su puesta en marcha.
- Unido a ello, la situación de **aislamiento** del área, ya referida con anterioridad, y los elevados precios, en términos absolutos (alquileres 6.500€, compra 1.000.000€)³, llevan a un progresivo cierre de locales.

En lo referente a su uso, efectivamente se produce una progresiva **desaparición del comercio de proximidad**, que se va sustituyendo por comercio textil de alto nivel o por tiendas del sistema “todo a cien”, se asiste a este proceso especialmente en la calle del Pez, uno de los ejes de actividad urbana del área, como se ha comentado.



Fuente: Definición de Criterios Estratégicos de revitalización del Centro Urbano de Madrid. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. ETSAM. UPM. 2005.

Véase en el anterior esquema cómo el área de estudio se encuentra dividida entre la zona más cercana a Gran Vía, de cierta intensidad de comercios

anteriores a 1960, y la zona cercana a la plaza del Dos de Mayo, por donde se introduce tímidamente una corriente de renovación del comercio.

- Asimismo, la Corredera Baja de San Pablo, tradicionalmente especializada en comercio alimentario, ha perdido buena parte de su actividad. En cuanto al otro eje junto con Pez, la **calle Espíritu Santo, sí se ha consolidado** como un espacio para el comercio variado dirigido a gente joven, que reúne tanto establecimientos para comer, como bares, tiendas de recuerdos, locales de piercing y tatuajes, pero que concentra su actividad en el pequeño área comprendido entre la plaza de Juan Pujol y la Corredera Alta de San Pablo.
- Los fenómenos de implantación masiva de comercio de baja calidad, en detrimento de la variedad de usos en principio deseable, se hace difícilmente controlable con el traslado de la **Directiva Europea 2006/123/CE**, pues **no permite controlar el tipo de comercio** a implantar utilizando este tipo de criterios, cuando afirma que: *“...procede eliminar los obstáculos que se oponen a la libertad de establecimiento de los prestadores en los Estados miembros y a la libre circulación de servicios entre los Estados miembros y garantizar, tanto a los destinatarios como a los prestadores de los servicios, la seguridad jurídica necesaria para el ejercicio efectivo de estas dos libertades fundamentales del Tratado”*.
- En lo referente a hostelería, parece haberse **iniciado la implantación** de algunos restaurantes y locales de ocio nocturno, pero no en conexión con el otro lado de la calle Fuencarral, siendo esta falta de transversalidad la que hace este proceso más lento y frágil.
- Se favorece desde el PGOUM el **comercio mayorista**, mediante la compatibilidad de ese uso industrial en plantas bajas, lo cual actúa en detrimento del pequeño comercio.

Sin embargo ello revela también ciertas potencialidades:

- Son locales en general más pequeños que los del entorno inmediato (Área Dos de Mayo, Fuencarral y por supuesto Gran Vía), lo cual, unido a unos precios por m² más bajos, arroja un precio final sensiblemente más barato, lo que la convierte en un área potencialmente muy competitiva.
- Se está llevando a cabo en los últimos años un proceso de renovación comercial en la zona, que pretende la recuperación de locales vacíos (ver también el apartado 4.3. TRIBALL).

4.1.4. ENTORNO SOCIAL. EQUIPAMIENTOS

Entorno social: Tomaremos como referencia los barrios de Justicia, Sol y Universidad, observando las siguientes circunstancias:



- En general se ha producido en los últimos años (periodo 2001 – 2008) un **incremento de la población**, del entorno del 5% al 6%, que se distribuye en: niños: 9%, jóvenes: 31%, adultos: 44%, mayores: 16%. Destaca el aumento en los últimos tres años de la población infantil y de la población joven de origen nacional, disminuyendo la población de origen inmigrante y de mayores. Todo ello revela que efectivamente se desarrolla la evolución del área hacia un **rejuvenecimiento** de su población.
- En cuanto a los hogares se produce un fenómeno de “**gentrificación**” (sustitución de población tradicional e inmigrante por nuevos vecinos de poder adquisitivo medio-alto y que forman hogares de 1 y 2 personas mayoritariamente), lo que lleva a una bajada de la **media de habitantes por hogar**, que se sitúa en **2 habitantes/vivienda** aproximadamente.
- La situación económica es en general buena, con un **70,26% de población activa**, un **bajo índice de paro** (afiliados a Seguridad Social) del 9,81%, y un **buen nivel cultural**, con un 28,07% de población mayor de 16 años con estudios superiores.

Por tanto, en el plano social el panorama es en general esperanzador y presenta un horizonte de potencialidades indiscutible.

Equipamientos:

Desde un punto de vista general, hay que mencionar las actuaciones que se vienen realizando en este campo en el entorno:

- Renovación del mercado de Barceló, en ejecución, que incluirá equipamiento deportivo y biblioteca.
- Rehabilitación de las Escuelas Pías de San Antón, que generará escuela infantil, escuela de mayores, centro de mayores.
- Equipamiento del barrio de Lavapiés (Casa Encendida y Circo Price).
- San Francisco el Grande: polideportivo y escuela infantil (en ejecución del planeamiento).
- Instalaciones en Costanilla de los desamparados (Barrio de las Letras) para centro dotacional integrado (en ejecución de proyecto).
- Renovación de mercados: San Miguel, San Antón, Barceló y previsto Mostenses (estos dos últimos claramente en el entorno cercano del área).

Fuente de los datos numéricos de este apartado: Documento de Diagnósticos Sectoriales para el Eje Fuencarral – Montera – Sol. Agustín Hernández Aja. 2010.



En cuanto al estado en que se encuentra el área en cuestión de equipamientos, por materias, sería el siguiente, comenzando por las deficitarias y continuando por las que no lo son (ver *Plano 03 Equipamientos*):

- Educativo: existe un claro **déficit para los primeros ciclos educativos**, desapareciendo esto sólo a partir de Educación Secundaria, con los siguientes datos de déficit de plazas:
 - o Infantil de 1er ciclo: 270 plazas.
 - o Infantil de 2º ciclo: 129 plazas.
 - o Educación Primaria: 403 plazas.

Adicionalmente existe **déficit de plazas de guardería**, esenciales para propiciar la continuación del proceso de rejuvenecimiento del barrio.

- Bienestar Social: **deficitario** en Centros de Mayores y Centros de Día (**pero** se espera paliarlo con las intervenciones de Escuelas Pías y S. Francisco el Grande).
- Deportivo: **deficitario, pero** la actuación de Barceló vendrá a mejorar esta situación.
- Centros de Salud: en general el Distrito Centro se puede decir que **no es deficitario**.
- Cultural: **no deficitario**, contando en el entorno inmediato con los Cuarteles de Conde Duque, el centro cultural de la Cruz Roja “*Pozas 14*”, la actividad de Patio Maravillas. Nuevamente se sumará la actuación de Barceló con la biblioteca.
- Religioso: **no deficitario**, como suele suceder en todas las áreas centrales, con abundancia de edificios históricos de uso religioso.

Hay una circunstancia a tener en cuenta: el déficit generalizado de equipamientos en el área de Chamberí y Sol, que puede incidir sobre el uso de los previstos en el área.

Por otra parte merece consideración el hecho de que el PGOUM extiende la protección más elevada del patrimonio arquitectónico a una enorme cantidad de inmuebles, de dudo valor en algunos casos, lo cual dificulta y en algunas áreas imposibilita la generación de vacíos propicios para operaciones de reequipamiento.

Como conclusión, se puede decir que la situación es **deficitaria precisamente en aquellas materias más sensibles de cara al rejuvenecimiento del barrio** (educativo y deportivo), siendo el déficit de servicios para personas mayores menos acuciante debido a los proyectos de reequipamiento ya en marcha.

4.2. PROSTITUCIÓN

Desarrollaremos capítulo aparte para este fenómeno, que lleva aparejadas unas dinámicas sociales de gran complejidad. La prostitución que se sigue ejerciendo hoy día en el ámbito se circunscribe esencialmente a la calle Desengaño y el comienzo de las calles Valverde, Barco y Ballesta. Esta zona, junto con la calle Montera ha constituido históricamente uno de los principales focos de prostitución de Madrid.

El tipo de prostitución que se desarrolla es de bajo poder adquisitivo y se ejerce directamente en la calle, lo cual es de especial relevancia porque, la propia presencia de prostitutas, junto con el entorno que las circunda, protagonizado por los proxenetas y el tráfico de drogas, genera un escenario que provoca **inseguridad y rechazo social**, que se manifiestan tanto en los residentes como en las actividades económicas, ya sean comerciales o empresariales, que se implanten o pudieran hacerlo en la zona. No obstante, ante este ciclo generalizado, hay que decir sin embargo que hoy se está produciendo un fenómeno de **convivencia de esta prostitución en la calle con la apertura de locales comerciales de firmas de textiles y calzado de renombre**, relacionado directamente con el fenómeno triBall, del que se hablará más adelante.

Por otra parte es destacable el hecho de que, desde su remodelación, la plaza de Santa María Soledad Torres Acosta ha pasado de ser uno de los escenarios de la prostitución a convertirse en una barrera a esta actividad, entendemos que debido al actual carácter absolutamente diáfano de la misma.

Frente a esto, debe ponerse también el acento en la profunda contradicción institucional que existe en cuanto a la consideración legal de la prostitución que, si bien no es considerada ilegal, tampoco cuenta con normas que la regulen ni por tanto con herramientas que regularicen las obligaciones ni protejan los derechos de las propias prostitutas como trabajadoras, por lo que, en términos generales podemos decir que a la exclusión social se une una **exclusión desde las instituciones**.

En la mayoría de las ocasiones, las prostitutas que ejercen en estas condiciones, lo hacen **bajo coacción** del proxeneta o de la organización que las introdujo ilegalmente en el país, cuando se trata de ciudadanas extranjeras. El perfil medio suele moverse en un amplísimo rango de edades, entre los 20 y los 70 años, y por norma general provienen de situaciones sociales y económicas muy desfavorecidas, presentando también un nivel cultural muy bajo.

Comprendemos por tanto que no cabe entender la prostitución como “un” único problema aislado que hay que “solucionar” desplazando la actividad hacia otro lado, sino como una **actividad** que, siendo oficialmente legal, lleva consigo, no uno, sino un

amplio abanico de problemas de distinta índole y gravedad, que influyen decisivamente en el entorno urbano en el sentido más amplio de la palabra, y que demanda políticas de control y ayuda a partes iguales.

Las próximas consideraciones son fruto de la entrevista mantenida con José Antonio García Monge, profesor de psicología clínica de la Universidad de Comillas ICAI-ICADE, Colaborador durante siete años en el programa de reinserción de prostitutas elaborado por Cáritas – Madrid, en la sección de Atención Psicológica. Participó como especialista en Sesión del Senado celebrada para debatir el proyecto de ley para regular la prostitución (proyecto que finalmente no vio la luz).

Metodología de trabajo del programa de ayuda: comienza con un equipo de trabajadoras sociales que abordan a las prostitutas en la calle, ofreciéndoles los servicios del programa, todos ellos gratuitos:

- Guardería para los hijos.
- Talleres de oficios, donde se les paga por asistir, y clases de cultura general, que en muchos casos comienza por enseñar a leer y escribir.
- Atención psicológica.
- Hogar donde poder alojarse caso de ser necesario.

Para la participación en el programa no se exige ni dejar de ejercer, ni compromiso de asistencia.

No se admite en el local ni el consumo de drogas ni de alcohol.

El centro contaba con la asistencia de entre 40 y 50 prostitutas, de nacionalidades Española, Africana, Latinoamericanas y de Europa del Este. El porcentaje de las que decidían asistir respecto del total era aproximadamente del 15%.

Consideraciones:

- Si se quiere dar solución a los problemas aparejados a la prostitución se han de plantear soluciones, no sólo relacionadas con las prostitutas, sino también con otros dos actores protagonistas: el proxeneta y el cliente.
- Uno de los problemas con que se encuentra la posible regularización viene de las propias prostitutas que desconfían o rechazan hacer oficial su actividad así como sus ingresos. Viene directamente relacionado con la falta de cultura, y supone una gran dificultad a la hora de abordar vías de solución.



- Problemas asociados en casi la totalidad de los casos: para las prostitutas de mayor edad (50 – 70 años), el alcoholismo; para las más jóvenes, la drogadicción.
- Se da el caso de la práctica inexistencia de programas específicos de ayuda de estas características desde la Comunidad de Madrid ni el Ayuntamiento. En general esta labor se desempeña por ONGs, religiosas o no, existiendo programas de ayuda, inéditos en las Administraciones, como el ejercido por una congregación de monjas Trinitarias que ofrecen cobijo a aquellas prostitutas que decidan huir del proxeneta.
- Se lleva a cabo una actividad de enorme éxito en los talleres, que consiste en aprender a confeccionar ropa para niños. Se realizaba una exposición anual donde se exponía y vendía, y adicionalmente se distribuía entre tiendas de moda que también las vendían con éxito. Se genera de este modo un medio de reinserción y satisfacción personal tremendamente positiva, que además se sustenta en una actividad que resulta rentable.
- Es necesario que los centros de ayuda estén suficientemente alejados del lugar donde se ejerce la prostitución, por motivos de seguridad y para facilitar el máximo porcentaje de participación.

Las conversaciones mantenidas con vecinos de la calle Montera revelan de primera mano el asombroso efecto que produjeron dos de las medidas disuasorias emblemáticas puestas en marcha por el Ayuntamiento de Madrid, dentro de su política de insertar dispositivos de seguridad externos distintos a la propia presencia de los peatones, en la idea de erradicar o desplazar a la prostitución:

1. Cámaras de seguridad en la calle: las prostitutas declaran que suelen preferir ejercer junto a las cámaras, se sienten más seguras pues saben que si hay algún problema con clientes, proxenetas o entre prostitutas acudirá la Policía con rapidez.
2. Coches de policía permanentemente aparcados frente a dos de los prostíbulos de mayor antigüedad: los clientes y prostitutas declaran estar más tranquilos de este modo.

Se extraen conclusiones no poco reveladoras:

- La prostitución consume servicios públicos sin contribuir a ellos, debido a la falta de regulación de la actividad.
- En áreas como la que nos ocupa, o como la zona de la calle Montera, donde existen noticias de la presencia de actividad de prostitución desde, al menos, el

siglo XVII, resulta ingenuo pretender “erradicar” la prostitución. Resulta más deseable la convivencia de otros usos en las mismas áreas, como medio para diluir el verdadero efecto negativo de la prostitución: que se desarrolle como ÚNICA actividad. Hay muestras de buenos resultados en este sentido en la propia calle Montera en la actualidad, tras la reciente peatonalización.

- El sistema de seguridad más eficaz, que consume menos recursos, más deseable para el peatón, y por tanto para vecinos, visitantes y comercios es la PRESENCIA DE PERSONAS. Pretender lograrla con la sola presencia policial resulta nuevamente ingenuo e ineficaz.

4.3. TRIBALL

Según cuentan sus propios creadores, el fenómeno surge de una asociación de comerciantes que se crea en 2007, agrupando unos 50 locales en la zona denominada “Triángulo Ballesta”, de donde toma su nombre. La delimitación de este área viene a ser aproximadamente el triángulo formado por las calles Fuencarral, Corredera Baja de San Pablo y Gran Vía. Su objetivo es, tal como se expresa en la documentación de información que ofrecen, *recuperar la capacidad de convocatoria de la zona e impulsar una oferta comercial de calidad y con sello propio. Todo ello, integrando a la vecindad y a los comercios “de toda la vida” que existen en el barrio. La Asociación de Comerciantes triBall agrupa a más de 110 comercios de la Zona Triángulo Ballesta.*

A continuación, como mejor explicación del concepto, se transcriben literalmente algunas de las preguntas y respuestas planteadas por esta asociación:

¿A cuánto asciende la cuota que tengo que pagar como asociado?

De momento, la Asociación no percibe cuota alguna de sus miembros. En su etapa actual está centrada en las acciones mas urgentes: cohesionar a los comercios de la Zona, lograr mayores apoyos del Ayuntamiento para su proyecto y revertir el deterioro social y otros males que venía sufriendo el barrio.

¿Cómo piensa Ac.triBall acabar con los males que aquejan desde hace tanto tiempo al barrio?

La Asociación sostiene que el estado actual del barrio es reversible. Y para ello desarrolla una estrategia que se apoya en tres acciones fundamentales:

- 1. Desarticular la red de locales y hostales relacionados con la prostitución, y reconvertir su actividad comercial.*
- 2. Articular una oferta comercial y cultural coherente y singular que atraiga masivamente a consumidores y público en general.*
- 3. Implicar activamente a las instituciones oficiales, operadores comerciales y agentes culturales en la recuperación del barrio. Con todo ello, el barrio dejará de ser atractivo*

para actividades criminales o conflictivas.

¿Realmente la peatonalización de las calles es un beneficio? ¿No creará más inseguridad ciudadana en la situación actual del barrio?

De acuerdo con las últimas gestiones de la Asociación con el Ayuntamiento, la peatonalización es más que probable para calles como Loreto y Chicote, Calle de la Nao y Mesonero Romanos, así como el tráfico compartido en el caso de la calle de la Ballesta. Pero la Asociación no considera a esta acción como un fin sino como un medio más para cambiar la percepción de la Zona. La instalación de cámaras de videovigilancia, la revitalización de los comercios y la desaparición de los “malos negocios” actuales en el barrio permitirán sacarle todo el partido que representa peatonalizar una arteria: dotar de zonas de paseos diáfanos para el visitante. Esta medida, junto al resto de las acciones, facilitará que los paseantes de calles como Gran Vía o Fuencarral se animen a entrar en el Triángulo.

¿Qué tipo de comercios y tiendas desea la Asociación para la Zona?

La Asociación promueve entre operadores comerciales e instituciones la creación de un barrio de tendencias, alternativo, pero sobre todo, singular. Un espacio dónde la tradición y la vanguardia se den la mano de un modo auténtico y personal. Por eso, no interesa captar las típicas franquicias de tiendas y comercios de restauración que ya abundan en Gran Vía y Fuencarral. Deseamos un barrio que extienda la oferta a estas arterias comerciales, pero con un importante valor diferencial.

Simultáneamente se pone en marcha la Asociación de vecinos AntiTriBall, que manifiesta lo siguiente:

...Gallardón y su equipo han puesto el nombre de una asociación privada (Triball) a una zona de Madrid (Malasaña-Maravillas). Lo ha hecho en los planos editados por el Consistorio que ha colocado en las cabinas de teléfonos de la zona centro y que también reparte en las oficinas de turismo.

Para más INRI, estos planos, que debieran potenciar el comercio local en la zona, sólo promocionan a los locales que están adscritos a la citada asociación (de la que ya os hemos hablado alguna vez por aquí) y olvida al resto, algunos de ellos con gran solera en el barrio.

El Ayuntamiento dice que se puso en contacto con “asociaciones de comerciantes” para elaborar el listado, pero está claro que sólo con las que le interesaba, porque a la Asociación de Comerciantes de Maravillas, con 250 miembros (más de los que cuenta Triball) no le sonó el teléfono.

Veamos brevemente las respuestas que suscita esta dinámica comercial en marcha, que pretende modificar la coyuntura socioeconómica, parece que esencialmente la económica:



- La asociación vecinal denominada “Anti-triBall”, creada por el colectivo “Todo por la Praxis” afirma no aceptar dicha iniciativa por constituir un medio de especulación inmobiliaria en la que el Ayuntamiento toma parte a favor de *triángulo Ballesta*, actuando de forma desigual con los comercios de la zona, según estén o no a favor de triBall.
- La asociación vecinal ACIBU, del barrio Universidad, mantiene una postura intermedia aunque tendente a ser crítica con triBall, pues sostiene que esta agrupación pretende implantar su modelo sin tomar en consideración el carácter propio del barrio.
- El foro Cívico Gran Vía, asociación vecinal circunscrita al ámbito de actuación de *triángulo Ballesta*, se muestra claramente a favor de triBall por considerar que efectivamente ha incidido favorablemente en la evolución del barrio hacia una revitalización comercial.

Lo que hemos podido corroborar sobre el terreno es que efectivamente el proceso de transformación comercial está en marcha, notándose especialmente, como se ha comentado, en contrastes como la convivencia en una misma acera de comercios de alto precio con prostitución ejercida en la calle, tal como sucede en la calle Desengaño, o de comercios de “todo a cien” con tiendas de ropa de última tendencia en la calle del Pez o Puebla.

No queda claro cómo pretende triBall *desarticular la red de locales y hostales relacionados con la prostitución, y reconvertir su actividad comercial*, si bien es cierto que ya existe un precedente en la calle Ballesta, donde se ha transformado un antiguo prostíbulo en una sala de exposiciones para jóvenes artistas, con tienda de moda en planta baja.

Por otra parte, no se aclara suficientemente en qué consiste la actividad especulativa de triBall que denuncia la asociación Anti-triBall, pues declaran que lo que sucede es que un grupo de inversores *ha comprado locales y viviendas a bajo precio con ánimo de alquilarlos mucho más caros cuando la zona se convierta en el nuevo Fuencarral*, sin embargo no queda claro si dicho proceso de revalorización se lleva a cabo con el trabajo e inversión de aquellos que adquirieron los inmuebles, en cuyo caso estaríamos hablando de una especulación legítima como la que desarrolla cualquier otra actividad comercial.

En este sentido parece deseable que la mirada crítica abundase más en la dimensión social, en el detalle de cuáles son los comercios tradicionales que efectivamente están sufriendo con este proceso (pues no existen testimonios de que esto suceda) y sobre todo en qué medida puede una dinámica privada de estas características manipular el uso final de una gran cantidad de locales de todo un área, ya que esto último, además de poco deseable por entorpecer la variedad de usos natural del barrio, sí sería reprobable que recibiese el apoyo directo del Ayuntamiento.

4.4. PATIO MARAVILLAS

Surgido en 2007 como un centro okupa sobre un antiguo colegio abandonado en la calle Acuerdo, en el comenzaron a realizarse actividades culturales, se mantuvo en una situación de ilegalidad a la vez que gozó de aceptación social, desarrollando gran cantidad de actividades gratuitas como el taller de reparación de bicicletas, proyecciones de vídeo y documentales («Cinema Maravillas»), cafetería, clases de inglés, clases de apoyo, taller de cuentos y escritura, tertulia, ludoteca y actividades infantiles, taller de fotografía, asesoría jurídica, taller de rap, clases de tango, el Taller de Arte urbano de Madrid etc.

En el mes de diciembre de 2009 fueron desalojados y al poco se volvieron a instalar, mediante el mismo mecanismo de *okupación* esta vez dentro del área de estudio en la calle del Pez, nº 21, en un edificio de uso residencial también abandonado.

El edificio actualmente cuenta con la calificación de uso residencial, si bien dicho uso no se desarrolla. El estado del edificio evidencia síntomas de deterioro fruto de un claro incumplimiento del deber de conservación por parte del promotor propietario del mismo, de hecho existen varios expedientes abiertos por el Ayuntamiento debidos a este incumplimiento, así como la denegación de sucesivas licencias (la última en el año 2007), entre otros motivos por esta presunta intención de promover indirectamente la ruina del edificio. Desde el pasado mes de junio se encuentra en trámite una solicitud de expropiación por parte del colectivo Patio Maravillas, la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos y Vecinas de Madrid, las asociaciones de vecinos del barrio de Malasaña y Ecologistas en Acción.

El pasado 29 de junio fue desestimada una demanda civil interpuesta por la propiedad del inmueble contra el Patio Maravillas en el Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Madrid, decretando la Juez que este espacio no podrá ser desalojado al no contemplar la demanda al conjunto de colectivos y personas que utilizan el espacio sino sólo a la Asociación Patio Maravillas.

Parece evidente la aceptación social de las personas del barrio, así como efectivamente se ofrecen unos servicios como centro sociocultural de iniciativa popular, en un edificio que de otro modo se encontraría vacío y sin actividad desde hace años. Junto a esto se da una situación de ilegalidad que sin embargo el Ayuntamiento no parece tener especial prisa en hacer desaparecer, lo cual hace pensar que efectivamente desde la propia corporación se perciba esta actividad como “no tan mala”.

El trabajo que se pretende abordar en este terreno en la fase de propuestas, es tratar de buscar una vía de consolidación de esta actividad como centro cultural de barrio, que más adelante se revelará como positivo, buscando su legalización, visto que el uso residencial no se desarrolla y la conservación del inmueble no se efectúa. Existen



precedentes semejantes de cierto éxito en la ciudad, como es el convenio de cesión temporal de uso celebrado entre el Ayuntamiento de Madrid y la asociación vecinal “Esto es un Plaza” sobre el solar de la calle Doctor Fourquet, de titularidad municipal y actualmente vacante, donde se desarrolla un jardín urbano autogestionado por los vecinos, logrando la utilización a favor de los habitantes del barrio de un espacio que de otro modo se encontraría vacío y sin uso.

5. DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS

5.1. DIAGNÓSTICO POR MATERIAS

El objeto de este punto es extraer conclusiones sobre cada uno de los campos estudiados en la fase de análisis, para establecer así la base sobre la que asentar los objetivos que podrán llevarnos hacia las propuestas. Para ordenar dichas conclusiones, seguiremos el guión propuesto en el punto 4.1. ANÁLISIS POR MATERIAS.

En el presente apartado, los fenómenos de PROSTITUCIÓN, TRIBALL y PATIO MARAVILLAS, (puntos 4.2, 4.3 y 4.4 respectivamente) que fueron tratados de forma independiente en la fase de análisis por su especial complejidad y relevancia, serán ahora incluidos, una vez comprendido su alcance, dentro de las *Materias* de ENTORNO SOCIAL, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EQUIPAMIENTOS respectivamente.

Por otro lado, distinguiremos siempre en cada materia entre potencialidades y problemas, con objeto de ir orientando el sentido en que deberán apuntar las propuestas.

5.1.1. ESCENA URBANA

Potencialidades:

1. Del plano *02 Intensidad Peatonal y Morfología de Viarios* se desprende que existe una clara correlación entre las anchuras de las calles del área de estudio y su intensidad peatonal. Se materializa claramente dicha correlación en las calles Espíritu Santo, Pez y Corredera Baja de San Pablo. Sin embargo existen otras calles como Valverde, Desengaño y todas sus perpendiculares hacia la Gran Vía que, siendo poco transitadas en la actualidad, presentan idéntica o superior capacidad de proporcionar intensidad.

Problemas:

1. Falta de permeabilidad con el exterior del área: La correlación mencionada no se materializa en las calles Valverde, Desengaño y sus perpendiculares hacia Gran Vía, así como Flor Alta y Libreros, debido a dos motivos fundamentales:

- a. Uno puramente físico: el efecto “barrera” que producen, en primer lugar la manzana comprendida entre las calles de San Onofre y Colón, de más de 270 m. de fachada ininterrumpida, en segundo lugar la actividad de prostitución y en tercer lugar la “mancha” de inseguridad ciudadana que se representa en el aludido plano 02.
- b. Uno más relacionado con la falta de atracción del área en sí misma como objetivo de desplazamientos, o bien como zona de tránsito hacia otros destinos.

2. Falta de permeabilidad interior: no existen tránsitos entre los principales ejes de actividad interior, debido esencialmente al mismo factor expresado en el punto b. del número anterior.

3. La sensación de inseguridad que se produce en el entorno de la calle Luna nos lleva a dos conclusiones: por un lado la ineficacia de la Comisaría de Policía de esa misma calle como elemento generador de sensación de seguridad para el peatón; por otro lado descubrimos que esta inseguridad incide directamente en la presencia de peatones, lo cual la retroalimenta.

4. La Plaza de Santa María Soledad Torres Acosta ha sufrido un cambio muy importante recientemente, con el nuevo diseño que la hace totalmente diáfana. De este modo se favorece la celebración de ferias y conciertos, que se considera positiva, pero se elimina radicalmente la opción de usos estanciales para los residentes del

barrio. Adicionalmente se estima necesario un tratamiento de la fachada sur de la plaza y de la fachada de los cines Luna, muy desvinculadas de la imagen del entorno.



Fachada sur plaza Santa María
Soledad Torres Acosta



Fachada de los cines Luna. Nótese el encuentro con la Parroquia de San Martín.

5. Falta de control de imagen de fachadas y cartelería en locales comerciales.

5.1.2. MOVILIDAD

Potencialidades:

1. Poca dependencia del coche por parte de los habitantes del barrio.
2. Buenas posibilidades de peatonalización sin generar problemas, debido a bajas IMD e IHP.
3. Buenas posibilidades para la movilidad en bicicleta por todo el área pues no resulta necesaria su segregación del tráfico motorizado.

Problemas:

1. Déficit de aparcamiento de residentes, agravado por exceso de vados permanentes.
2. El adoquín como método de templado de tráfico resulta ruidoso.

5.1.3. USO RESIDENCIAL vs ACTIVIDAD ECONÓMICA

Potencialidades:

1. El proceso que históricamente se ha venido impulsando desde las instituciones para preservar el uso residencial en la zona, se puede afirmar que viene siendo un éxito puesto que actualmente éste sigue siendo el uso predominante. Presenta asimismo visos de seguir siéndolo.



2. El m² de local comercial es sensiblemente más barato que el correspondiente a los locales de las colindantes áreas de Malasaña y Chueca.

3. El proceso iniciado por triBall ha motivado la presencia de nuevos locales comerciales (induciendo la correspondiente intensidad peatonal) en calles antes dedicadas exclusivamente a la prostitución como la calle Desengaño y la calle Ballesta. Puede hablarse por tanto de la introducción de variedad de usos en áreas antes dominadas por una sola actividad.

Problemas:

1. Falta de ascensores en los inmuebles.

2. Alto porcentaje de viviendas vacías: 25% en distrito Centro.

3. El proceso iniciado por triBall puede llevar a un fenómeno de control y encorsetamiento de los usos según un criterio único impuesto por un operador privado, que podría impedir el natural desarrollo de la variedad de usos deseable.

3. Se produce una clara concentración de la actividad comercial en ciertos ejes, generando grandes vacíos de actividad y de presencia peatonal en sus alrededores.

4. La ya mencionada falta de permeabilidad peatonal, tanto interior como exterior, se deja sentir especialmente en los locales comerciales, muchos de ellos vacíos.

5. Los comercios de alimentación de mediana superficie provocan la caída de los pequeños comercios tradicionales.

5.1.4. ENTORNO SOCIAL. EQUIPAMIENTOS

Potencialidades:

1. Buen nivel económico y cultural.

2. Proceso de rejuvenecimiento y aumento de la población en curso, lo que supondría un efecto positivo del proceso de gentrificación. Esto lleva aparejada una mejor conservación de los inmuebles por aumento de nivel adquisitivo.

3. Buen nivel de centros de salud y de equipamientos culturales.

4. Patio Maravillas como equipamiento de barrio que ofrezca unos servicios que ya gozaron de aceptación vecinal en el barrio colindante.

Problemas:

1. Dificultades para la nueva población joven: déficit de equipamiento educativo y de espacio público.

2. Posible desplazamiento acelerado de la población de más edad por efecto negativo del proceso de gentrificación.
3. Prostitución: desfavorecimiento social y laboral de las prostitutas, desarrollo de actividad no regulada que sin embargo consume abundantes recursos públicos, foco de atracción de actividades delictivas, peligro de convertirse en actividad exclusiva de ciertas calles, ya sucede en tramos iniciales de las calles Desengaño, Ballesta y Barco.
4. Déficit no grave de centros de mayores que, de cubrirse, podría paliar el efecto negativo de la gentrificación.

5.2. CONCLUSIÓN

Una vez enumeradas las potencialidades y problemas por materias, nos proponemos en este punto extraer una conclusión haciendo una labor de síntesis que nos permita “dibujar” un esquema unitario de objetivos, y, de acuerdo con éste, elaboraremos las propuestas.

De las fases de Análisis y Diagnóstico se deduce la siguiente secuencia de conclusiones:

1. Como eje troncal, detectamos la **necesidad de** mayor y más homogénea intensidad de la **actividad peatonal** en la zona, como medio para afectar positivamente a todos los capítulos que han sido objeto de análisis. En este sentido veremos que todas las medidas que propongamos afectarán en mayor o menor medida a este factor esencial.
2. Se produce un fenómeno de **aislamiento interior** (entre calles de alta y baja intensidad peatonal) **y exterior** (con zonas colindantes). Esto deriva en una baja intensidad peatonal a nivel general y una mala distribución de la misma.
3. Detectamos dos **casos de aislamiento exterior** diferentes:
 - a. Conexión con Gran Vía y Fuencarral: el plano 02 *Intensidad Peonatal y Morfología de Viarios* revela la correlación entre mayores secciones de calle y altas intensidades peatonales en el caso de las calles Pez, Espíritu Santo y, de forma discontinua, en Corredera Baja de San Pablo. Se presentan estas mismas condiciones favorables en ciertos viarios de borde (Valverde, Desengaño y perpendiculares a Gran Vía) que sin embargo presentan una baja intensidad, siendo precisamente los puntos de contacto con Fuencarral y Gran Vía y por tanto idóneos para poder colaborar en romper el aislamiento exterior ya mencionado.

b. Conexión con Espíritu Santo y San Bernardo: se revelan como dos calles *frontera* que concentran gran actividad pero ésta no penetra en el área de estudio. En el caso de Espíritu Santo además existe la posibilidad de establecer continuidad con la zona de Malasaña – plaza del Dos de Mayo, de elevada intensidad peatonal. No contamos en este caso con vías de buena capacidad de soporte de intensidad peatonal que pudieran hacer penetrar esa actividad, pero sí con tres calles que cuentan con actividad reconocible ya instalada y que por tanto podrían presentarse como buenas alternativas de conexión: Marqués de Santa Ana, Pez y Luna.

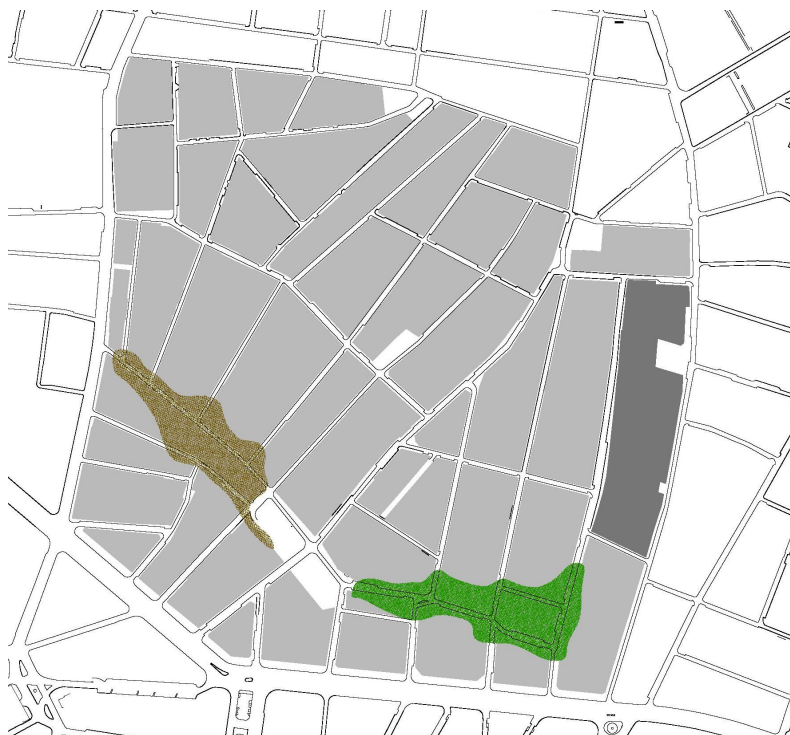


Esquema de anchos de viario, mayores secciones a mayor intensidad de color.

4. En relación directa con el punto anterior, se detectan los siguientes **factores que generan el aislamiento exterior**:

- a. Puertas cerradas: denominamos así a los factores puramente físicos que impiden o dificultan el tránsito peatonal, y que son:
 - i. La manzana de más de 270 m. que separa la calle Fuencarral de la calle Valverde.
 - ii. La actividad de prostitución de la calle Desengaño, que provoca la reticencia de los peatones y de los propios comercios de la Gran Vía, que podrían abrir accesos a sus locales en esta calle y no lo hacen.
 - iii. La sensación de inseguridad ciudadana de los alrededores de la calle Luna, que reduce la intensidad peatonal en el límite sureste del

área de estudio, en los puntos de contacto con San Bernardo y Gran Vía.



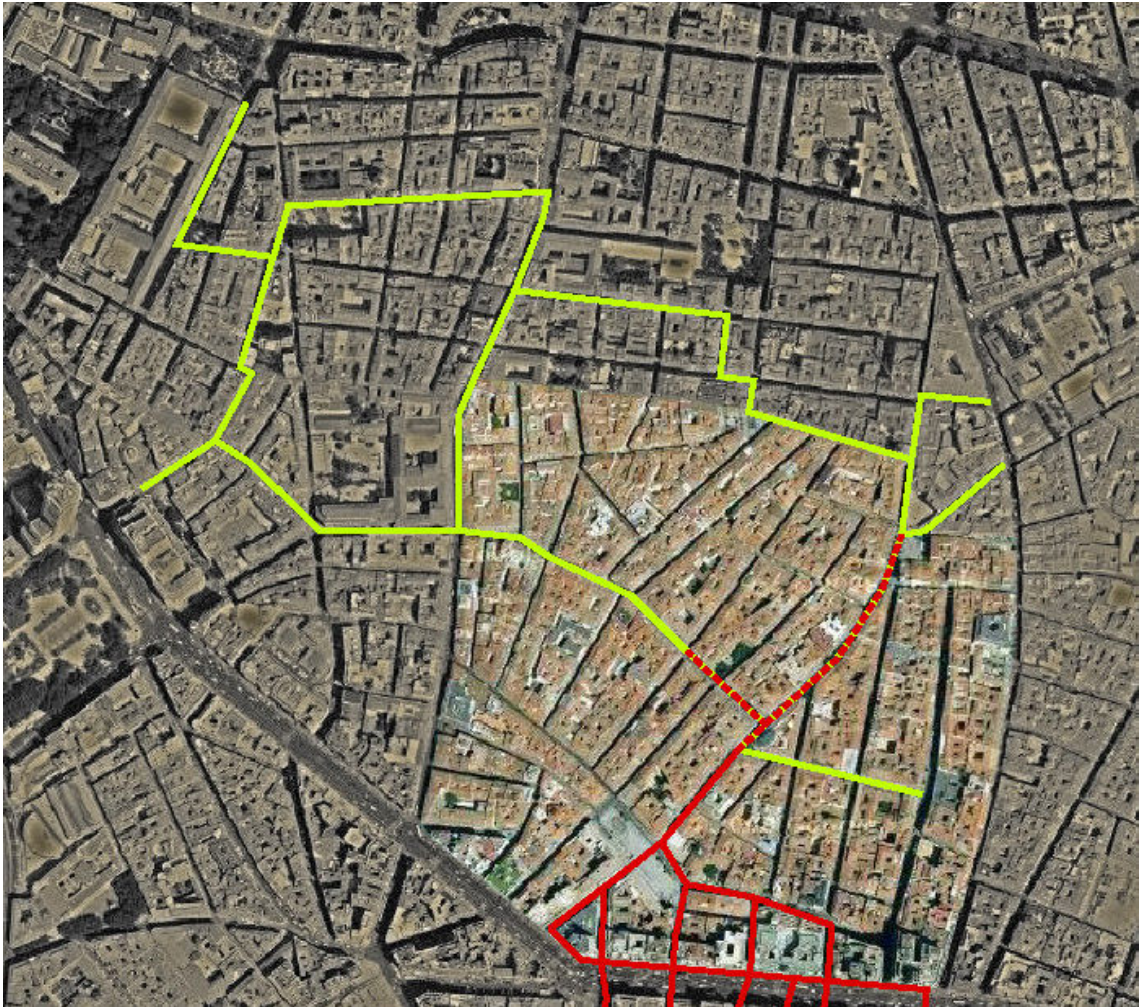
Esquema de Puertas Cerradas: prostitución (verde), inseguridad (marrón) y manzana (gris oscuro).

b. Itinerarios: una vez vista la necesidad de “abrir” ciertas “puertas”, debemos ser conscientes de que la actividad peatonal no se desarrolla de forma espontánea por el mero hecho de “poder entrar”. Es necesario que la zona se revele como un buen destino en sí o como un área de tránsito deseable. En este sentido encontramos dos vías de solución:

i. *Itinerarios ya existentes*: Consideramos que no es necesario “inventar” nuevos itinerarios puesto que ya existen dos propuestas aprobadas al respecto.

Por un lado el *Itinerario Barroco* propuesto en el Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid, que aún no se ha implantado y que apoya buena parte de su recorrido en el área de estudio, por otro lado el proyecto URBAN de itinerario de cines y teatros, que, si bien se implantó, se considera que no ha dejado sentir su presencia suficientemente.

En el siguiente plano se pueden observar ambos itinerarios y su incidencia sobre el área de estudio, marcando muy especialmente las calles Corredera Baja de San Pablo y Pez como ejes principales de penetración de actividad.



Plano de Itinerarios Existentes: Barroco (amarillo), URBAN (rojo), confluencia ambos (a trazos).

- ii. *Mejora de la transitabilidad peatonal:* más prioridad al peatón en las calles donde confluyen los factores antes mencionados, como medida de apoyo y significación de los itinerarios. A continuación se muestran imágenes que ilustran esta necesidad:



Calle Corredera Baja de San Pablo.



Calle del Pez



Calle Colón



Calle Luna.



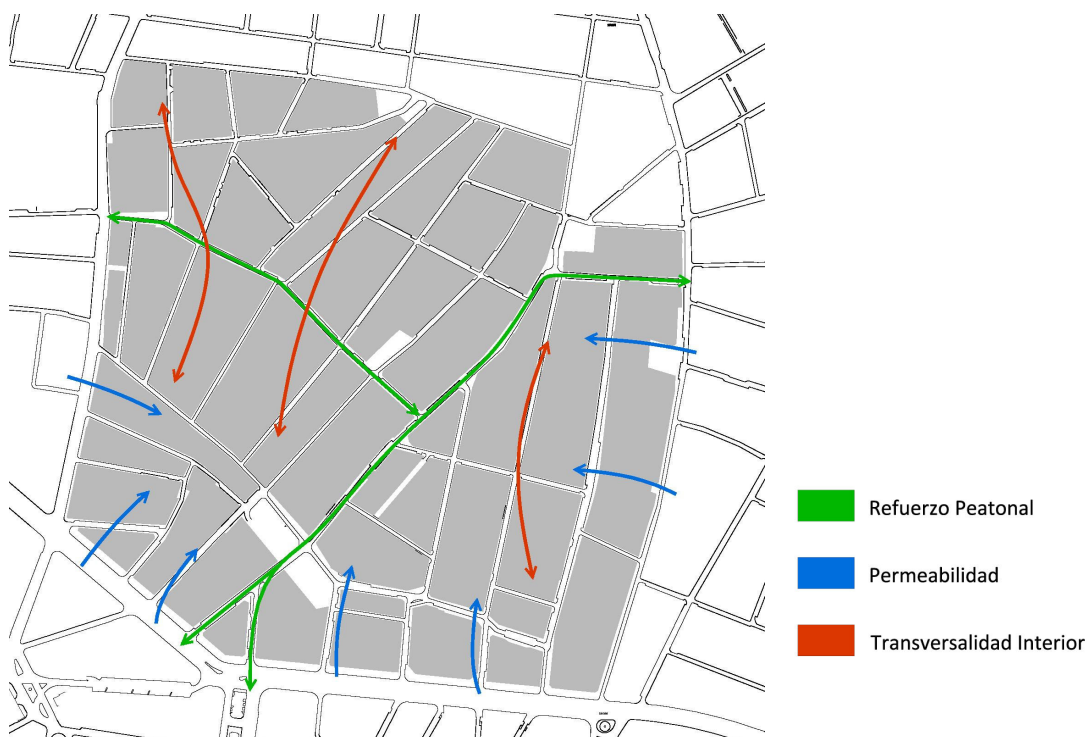
Calle Valverde.

5. En lo relativo a la propia vida de los vecinos del barrio se acusan varios puntos deficitarios que inciden, fundamentalmente, sobre el mantenimiento y expansión del estrato de población joven y también sobre la población de mayores. Éstos son: la necesidad de más espacio público para el vecindario y déficit de equipamiento educacional.

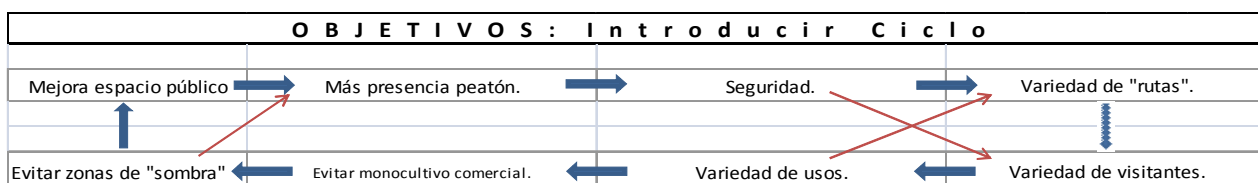
5.3. OBJETIVOS

Tal como se dijo en el apartado anterior procederemos a plantear un esquema que resuma los objetivos básicos a cumplir en la siguiente fase de propuestas.

1. Refuerzo peatonal: con objeto de poner en valor los *Itinerarios Peditores* ya mencionados y ejes comerciales, además de paliar el aislamiento exterior.
2. Permeabilidad con el exterior: buscar la conectividad, que hoy no existe, principalmente con Fuencarral y Gran Vía, puesto que San Bernardo y Espíritu Santo serán abordados por los objetivos 1 y 3.
3. Transversalidad interior: buscar la ruptura del aislamiento interior, más concretamente a ambos lados de la Calle Pez. Esto lleva a conectar con la calle Espíritu Santo, puente de conexión con el área de la plaza del Dos de Mayo.
4. Refuerzo de la red de equipamientos.
5. Prostitución: sentar las bases para la atención y ayuda a prostitutas desde los servicios sociales. No pretender erradicar, sino evitar que se convierta en actividad exclusiva, promoviendo la implantación de más usos.



Con los puntos anteriormente mencionados se pretende activar el siguiente ciclo que, comenzando por una transformación del espacio público, redundan en una segunda transformación social que incide positivamente sobre la primera, reactivando el ciclo. Se muestra en azul el sentido de avance del ciclo, y en rojo los elementos que activan subciclos, los cuales redundan nuevamente en el fortalecimiento del primero.



6. PROPUESTA

Tomaremos como punto de partida el esquema de objetivos para proponer medidas que le den respuesta. Finalmente elaboraremos una matriz que ponga en contacto la fase de diagnóstico y la fase de medidas propuestas.

La propuesta del presente estudio, debido a la variedad y complejidad de problemas detectados, es la elaboración del **Plan Especial de Revitalización del Barrio sin Nombre**, de modo que bajo dicha denominación se aglutine y estructure una serie de paquetes de medidas que serán explicados a continuación.

6.1. PAQUETES DE MEDIDAS

Los paquetes se han creado de modo que reúnan familias de medidas que persigan un fin común. Con ello no se pretende que la implantación de las mismas se produzca también en bloque, sino sencillamente ordenarlas con el fin de poder extraer conclusiones comunes para medidas que aporten soluciones a problemas comunes.

6.1.1. ESPACIO PARA EL PEATÓN

Se contemplan en este paquete las actuaciones encaminadas a la creación y mejora del espacio público peatonal. Para este punto se ha realizado un estudio sobre el terreno y un examen de los Catálogos de Edificios Protegidos y Elementos Protegidos, que constata un fenómeno muy intenso y extendido de protección de la edificación por parte del PGOUM, que coarta seriamente las posibilidades de creación de nuevo espacio público generando vacíos en la trama. No obstante, a pesar de este fuerte condicionante, se han hallado varias posibilidades que se materializan en las siguientes propuestas:

1. Transformación en plaza pública del patio del Conservatorio de Música y Canto,
calle Pozas nº 5: Se trata de un espacio ajardinado de pública concurrencia pero de uso

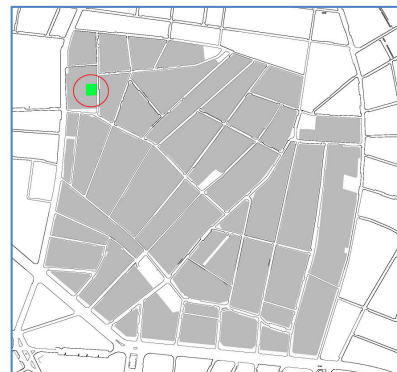
y gestión privada por el Conservatorio, al cual se accede únicamente desde el edificio. Se estima que reúne muy buenas condiciones para el uso público puesto que se trata de un espacio de más de 420 m², que ya hoy en día tiene uso de jardín y que se encuentra separado de la calle Pozas únicamente por una tapia.

Pertenece al Catálogo de Parques y Jardines de Interés, del PGOUM, con el nivel 2, esto es: *“aquellos espacios que, aunque hayan perdido en parte su caracterización jardinera formal, son identificables por el cerramiento, restos de trazado o hacen referencia a un entorno determinado o a una época concreta”*. Dadas estas circunstancias, se entiende como positiva su incorporación al espacio público precisamente por su especial relevancia y por el hecho de que no se afectaría a ninguna de las fachadas de valor que lo delimitan: las del propio edificio del Conservatorio y la medianera del edificio de viviendas colindante que conforma la fachada sur.

Se propone la **expropiación** del espacio de la plaza, con un motivo de interés general, así como la redacción de un **Plan Especial de los Jardines del Conservatorio** que evalúe su correcta conexión con la calle Pozas, y proponga los elementos a conservar y las nuevas actuaciones para acondicionarlo como espacio público.



Tapia que separa el Jardín del Conservatorio de la calle Pozas.



Ubicación dentro del área de estudio



2. Redacción de un Plan de Peatonalización de las calles Corredera Baja de San Pablo, Tudescos, Miguel Moya, Colón, tramo inicial de Escorial, Pez, tramo inicial de Pozas, Marqués de Santa Ana, Estrella, Desengaño, Valverde, Ballesta, Puebla, y Muñoz Torrero. Siempre conservando evidentemente el acceso rodado para residentes, carga y descarga y vehículos de emergencias.

Las calles Corredera Baja de San Pablo, Tudescos, Miguel Moya, Colón y Pez responden a un doble objetivo de incentivar los *Itinerarios Peatonales* ya mencionados en el apartado de Diagnóstico, promoviendo asimismo el desarrollo de actividad en los locales comerciales. Colón se establece como entronque esencial con Fuencarral, que comienza a ser peatonal justo en este punto. Corredera Baja de San Pablo lleva aparejada necesariamente la peatonalización del comienzo de la calle Escorial, con dos objetivos: el primero evitar el fondo de saco que se produciría si continuara siendo de coexistencia, y el segundo lanzar un reclamo de actividad hacia las calles Molino de Viento y Madera. La calle Pez lleva a su vez aparejado el primer tramo de la calle Pozas, la cual, además de evitar nuevamente el fondo de saco, cumplirá una labor de conexión con la nueva plaza pública del Conservatorio ya mencionada.

La calle Marqués de Santa Ana se presenta como buena alternativa de eje que promueva la conectividad interior entre las calles Espíritu Santo y Pez, enlazando con la plaza de Juan Pujol, punto estratégico de confluencia con los tránsitos peatonales provenientes de la plaza del Dos de Mayo. Actualmente existe en esta calle actividad comercial reconocible centrada esencialmente en restaurantes.

La calle Estrella cubre tres objetivos: primero “abrir puertas” paliando la sensación de inseguridad ya analizada en el entorno, promoviendo la conectividad entre la calle San Bernardo y la plaza de Santa María Soledad Torres Acosta, segundo incentivar el desarrollo de la actividad comercial en locales actualmente vacíos, y tercero completar la peatonalización prevista por el Área de Rehabilitación de Centro Histórico de Pez-Luna (ver apartado 3.2.1.).

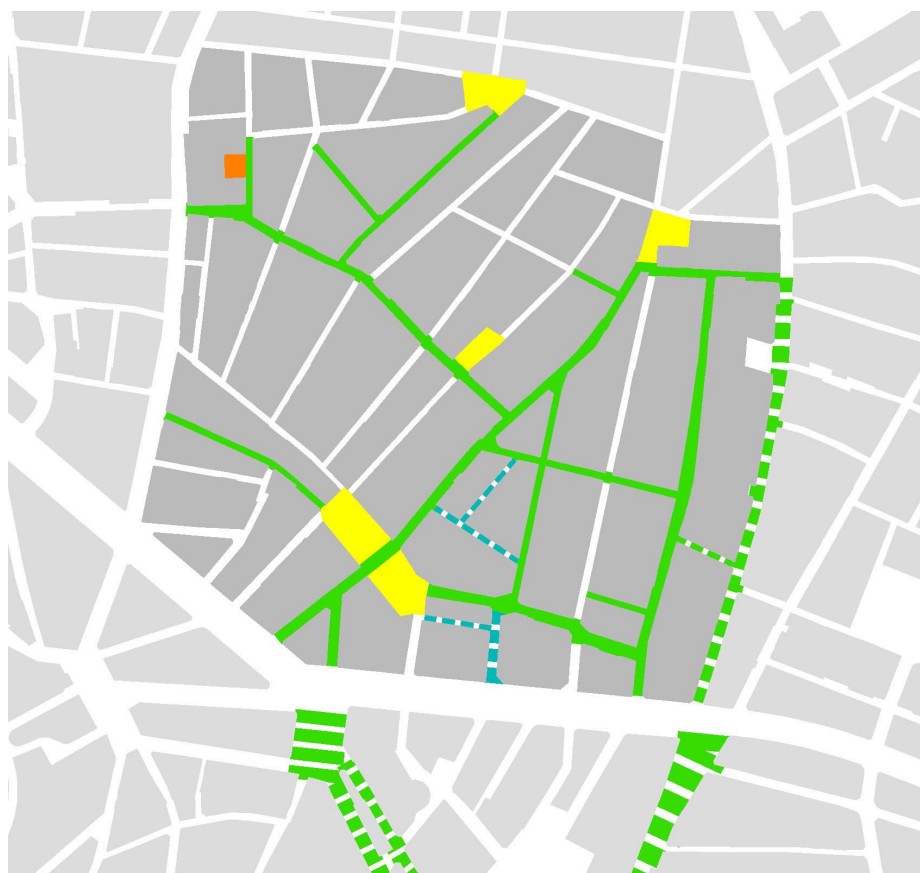
La calle Desengaño cubre dos objetivos: el primero nuevamente “abrir puertas” hacia Gran Vía, en este caso proporcionando un buen soporte a la movilidad peatonal para incentivar nuevas actividades en la calle y locales de modo que la prostitución deje de ser la actividad exclusiva en algunos de sus tramos; el segundo incentivar el itinerario URBAN de cines y teatros.

La calle Valverde resulta esencial, junto con la calle Colón y la actualmente peatonal de San Onofre, para promover la penetración de la actividad peatonal de la calle Fuencarral. El ámbito que encierra junto con Desengaño y Corredera Baja de San Pablo lleva necesariamente a la peatonalización de Ballesta, Puebla y Muñoz Torrero, que de otro modo quedarían en fondo de saco, logrando así cerrar una trama peatonal que

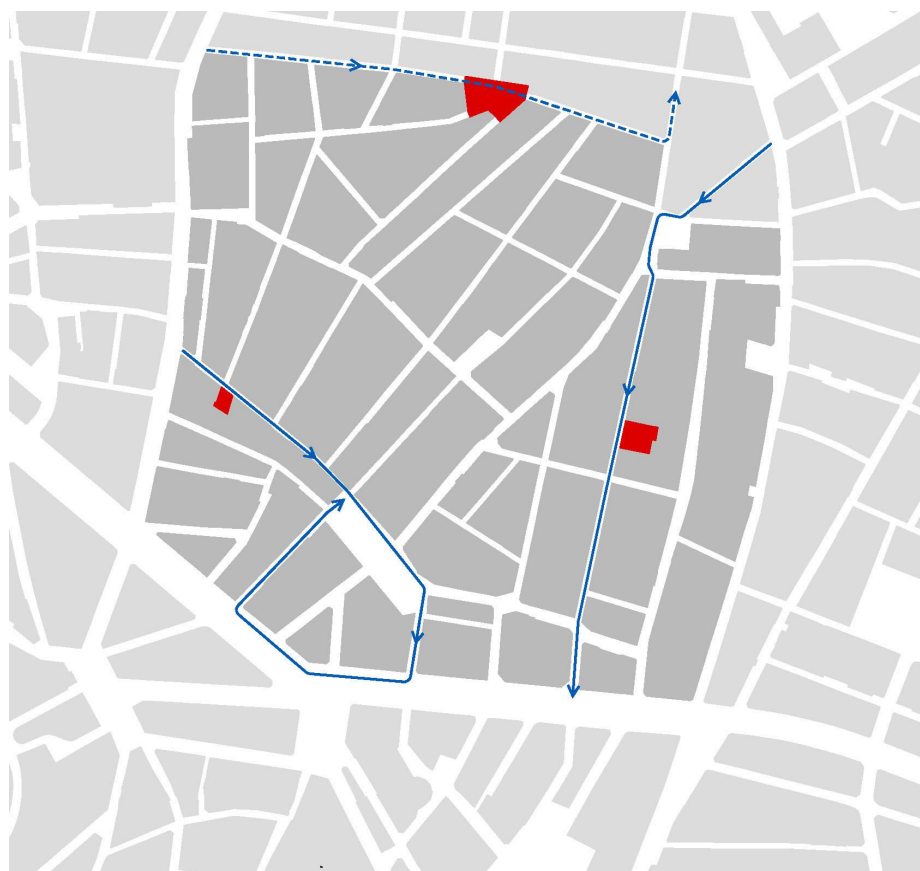
conecte Corredera Baja con Valverde, reforzando la penetración de actividad desde Fuencarral.

Nótese cómo la propuesta de peatonalizaciones respeta íntegramente las obras ya ejecutadas y recepcionadas en la primera fase del Área de Rehabilitación de Centro Histórico de Pez-Luna (ver apartado 3.2.1.) difiriendo únicamente en la propuesta de peatonalización de la calle Ballesta, lo cual no modifica en absoluto lo ya ejecutado. Del mismo modo, complementa las actuaciones previstas de la segunda fase recién comenzada, cerrando trama peatonal con la calle Estrella.

Con estas peatonalizaciones se logra además el objetivo de conectar todas las plazas mediante itinerarios libres de circulación rodada. Se propone el traslado del actual eje de circulación rodada de la calle Corredera Baja de San Pablo, a la calle del Barco, de este modo se conserva la servidumbre de tráfico que nuestro área ofrece a la peatonalización de la calle Fuencarral, pero permite la penetración de la intensa actividad peatonal generada por esta vía a través de las calles Colón, Valverde y Corredera Baja de San Pablo. Este eje de circulación rodada, junto con las de las calles Luna y Espíritu Santo, vendrán servidos por aparcamiento de residentes en la plaza de Juan Pujol y en dos equipamientos que veremos más adelante, pero que adelantamos ahora en los siguientes esquemas. En el ANEXO 1 se estudia la reubicación de plazas de aparcamiento suprimidas por las peatonalizaciones propuestas.



PEATONALIZACIONES: En verde las peatonalizaciones propuestas. A trazos verdes las ya existentes, a trazos azules las previstas por el Ayto., en amarillo las plazas existentes y en naranja la nueva plaza propuesta.



TRÁFICO
 RODADO: En azul
 ejes principales
 de tráfico, a
 trazos eje secun-
 dario, en rojo
 aparcamientos
 de residentes
 propuestos.

6.1.2. MEJORA DE LA ESCENA URBANA

1. Plaza de Santa María Soledad Torres Acosta: se propone la elaboración de un **Plan Especial de Tratamiento de la Plaza:** que englobe tres actuaciones:

1.1. Implantación de nuevos usos de carácter estancial, que permitan la reunión y esparcimiento para los vecinos de todas las edades.

1.2. Tratamiento de la fachada sur de la plaza. Se propone la convocatoria de un concurso de ideas donde se valore positivamente su utilización como soporte para ofrecer una muestra de arte urbano de interés para el ciudadano, al tiempo que se desdibuje de este modo una composición de fachada que rompe por completo con el lenguaje formal de su entorno.

1.3. Remodelación de la fachada de los cines Luna: con idea de mejorar las fachadas de la plaza, impulsar la reapertura de los cines y contribuir con ello a la puesta en servicio del plan URBAN de cines y teatros.

2. Cartelería y fachadas de locales comerciales: Se propone la redacción de un **Plan Especial de Escena Edificada**, que aborde dos líneas de trabajo conjuntamente:

- En primer lugar la creación de una ordenanza de desarrollo de la actual Ordenanza de Publicidad Exterior, que exija la preservación de los valores de las fachadas de los edificios donde se inserta:
- En segundo lugar la elaboración de un estudio pormenorizado de los casos concretos de incumplimiento de la misma en el área de estudio.

De este modo, el Ayuntamiento podrá optar por dos vías diferentes apoyándose en este Plan: 1. dictar órdenes de ejecución y 2. Exigiendo la aplicación de la Ordenanza para el momento en que se solicite nueva licencia de actividad o se cambie la titularidad del local.

Para los casos de órdenes de ejecución se propone que estas actuaciones sean asumidas al 100% por el Ayuntamiento, logrando de este modo el abaratamiento de costes por acometer un gran volumen de obra conjuntamente y por otro lado consiguiendo su puesta en marcha efectiva en un plazo de tiempo controlado.

A continuación se acompañan fotografías que ilustran sólo una pequeña muestra de los casos más significativos.



Cartel en edificio incluido en Catálogo de Edificios Protegidos del PGOUM. Nivel: 1, Grado: Singular (máxima protección posible).



Comercios en edificio incluido en Catálogo de Edificios Protegidos del PGOUM. Nivel: 1, Grado: Integral.

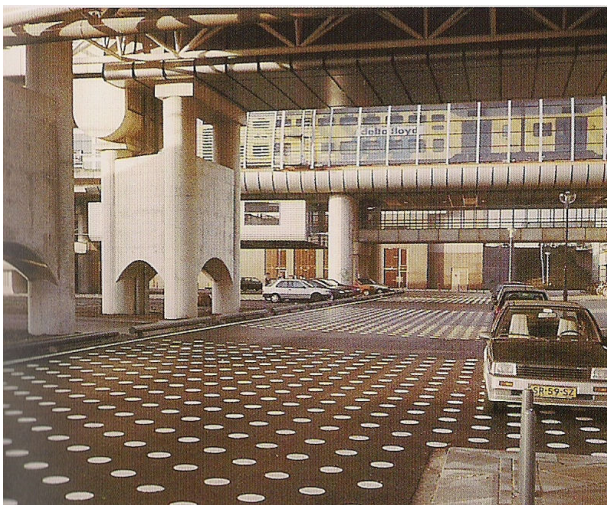


Edificio de viviendas en la calle Pizarro incluido en Catálogo de Edificios Protegidos del PGOUM. Nivel: 3, Grado: Parcial.



Edificio de viviendas en la calle de la Ballesta.

3. Otros métodos de templado de tráfico: en aquellos casos en que se vayan a acometer obras en la calzada, se propone la implantación de pavimentos que incluyan



imágenes impresas en vez del relieve del adoquinado, como método de templado de tráfico que evite los elevados niveles de ruido provocados por éste último.

Carrascopein, Amsterdam. Pavimento asfáltico convencional con pintura de círculos blancos: reducción de velocidad por dar sensación de uso peatonal sin producir ruido adicional. Fuente: Tectónica nº 30.

6.1.3. EXTERNALIDADES

Expondremos en este apartado las propuestas para la mejora o solución de ciertos problemas que se desarrollan en la zona de estudio, pero cuya solución (o parte de ella) se encuentra sin embargo fuera de dicha zona.

1. Plan de Ayuda a Prostitutas: dentro del cual se propone la firma de un **convenio de colaboración** entre el Ayuntamiento de Madrid y Cáritas para promover un programa de atención a prostitutas en el centro de esta Organización, sito en el distrito Moncloa – Aravaca, barrio de Argüelles, calle Martín de los Heros. Se considera esta ubicación suficientemente alejada de la zona como para poder desarrollar su actividad, pero a la



vez no muy alejado para permitir un buen acceso. En este centro ya se han desarrollado programas para prostitutas de la calle Montero que han sido analizados anteriormente en el presente estudio.

En paralelo con el anterior convenio, y dentro del Programa se propone que el Ayuntamiento elabore propuestas que promuevan la comercialización de productos elaborados en los talleres entre las ferias que celebra en la plaza de Santa María Soledad Torres Acosta y los comercios de la zona, como método de incentivar la integración y facilitar una vía de autofinanciación.

2. Plan Z.E.D.A. (Zonas de Estacionamiento de Apoyo): considerando la escasez de superficie en calles para aparcamiento de residentes y la baja necesidad del vehículo revelada en los vecinos de esta zona, esta propuesta consiste en la ampliación de la zona del S.E.R. (Servicio de Estacionamiento Regulado) correspondiente a este barrio, con otras zonas de la ciudad que resulten excedentarias. De este modo se permite una alternativa al parking privado y de residentes para el estacionamiento del vehículo, optimizando los recursos existentes a nivel municipal. Se deberá elaborar un estudio que permita delimitar estas áreas excedentarias, las cuales sería recomendable que se encuentren a no más de 15 minutos de trayecto en transporte público, preferentemente en Metro (por su independencia del tráfico rodado) y en línea directa, sin transbordos (para asegurar que efectivamente el vehículo se encuentra suficientemente próximo a la vivienda a la que está asociado). Posteriormente se procedería a la modificación de la ordenanza del S.E.R. para establecer estas Z.E.D.A.

6.1.4. EQUIPAMIENTO

Las actuaciones de equipamiento, además de cubrir las necesidades diagnosticadas, se distribuyen en dos ejes norte – sur, que vienen a promover los tránsitos de transversalidad interior marcados en la fase de Objetivos:

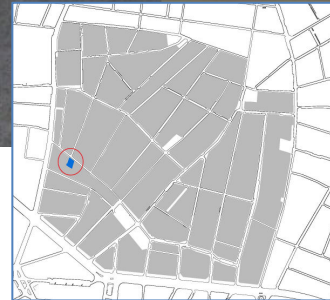
A. EJE POZAS – LUNA:

1. Implantación de una Biblioteca - Ludoteca con aparcamiento para residentes en plantas sótano en la actual ubicación de la comisaría de la calle Luna. Hoy día la comisaría se encuentra en proceso de reducción de atribuciones, no pudiéndose ya en la actualidad realizar gestiones relacionadas con emisión de documentos, como primer paso para un proceso de desmantelamiento paulatino. Tal como se ha expresado en la fase de diagnóstico, no se observa incidencia positiva de la comisaría sobre la seguridad ciudadana en entorno inmediato. La ubicación y superficie del edificio lo hacen óptimo para cubrir el déficit de espacios de esparcimiento para niños, en la idea de apoyar el proceso de rejuvenecimiento del barrio.

El edificio cuenta con 268 m² en planta y cinco plantas de altura, con lo que se logra un centro de 1.340 m² de superficie. El punto más alejado dentro del área se encuentra a 700 m., lo que representa un trayecto de unos 10 minutos a pie.



Actual comisaría de la calle Luna.



Ubicación en el área de estudio.

Se propone para su implantación la **firma de un acuerdo entre el Ministerio del Interior y el Ayuntamiento de Madrid** para la adquisición de dicho edificio. El edificio cuenta ya con la calificación de equipamiento, por lo que no sería necesario tramitar modificación de PGOUM. Se recomienda la convocatoria de **concurso público** para la demolición del actual edificio y el proyecto y ejecución de edificio de nueva planta, atendiendo especialmente a la mejora de la actual composición de fachada.

2. Patio Maravillas: Vistas las circunstancias mencionadas en la fase de análisis (ver 4.4. PATIO MARAVILLAS), se propone la **expropiación** del inmueble con motivo del incumplimiento del deber de conservación por parte del propietario, con una tramitación conjunta de **modificación del PGOUM** que propicie un cambio de uso de residencial a dotacional local - cultural. Posteriormente, se propone la convocatoria de un **concurso público de gestión**. De este modo serán las bases de ese concurso público las que faciliten en mayor o menor medida el acceso a la gestión de la actividad para colectivos como Patio Maravillas.



De este modo se logra promover la conservación del edificio y el mantenimiento de un uso de equipamiento que actualmente cuenta con el apoyo y colaboración de grupos vecinales.

Este Eje de equipamientos se completa con el existente *Espacio Pozas 14* (equipamiento sociocultural patrocinado por Cruz Roja) y se ve reforzado por el jardín público también propuesto en este estudio en la calle Pozas. Este eje de actividad contribuye a favorecer la transversalidad interior de cuya carencia ya hemos hablado anteriormente, conduciendo flujos de actividad hacia la calle Luna, en dirección a la plaza de Sta. M^a Soledad Torres Acosta, que ya actúa como foco

de atracción por los eventos que se organizan en la misma. De este modo se favorece también la permeabilidad hacia la calle San Bernardo. Más adelante, tras el análisis del siguiente Eje, se muestra un plano esquema de ambos.

B. EJE CORREDERA – DESENGAÑO:

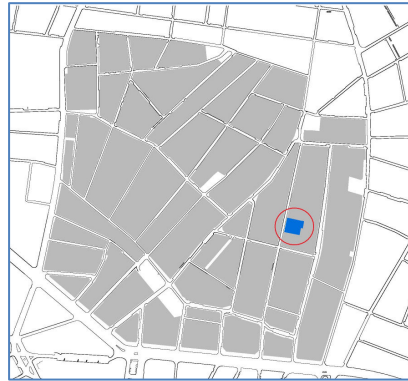
3. Implantación de un colegio-guardería con aparcamiento para residentes en plantas sótano, en el actual edificio destinado a Concejalía de Servicios de Limpieza Urbana, calle del Barco nº 20 y 22.

Se propone el traslado de esta sede de Concejalía, de superficie muy superior a las necesidades de uso de la misma, para la construcción de un nuevo edificio que acoja un colegio público de infantil y primaria en el solar, que reúne características de ubicación y superficie óptimas para cubrir por completo el déficit educativo del barrio.

Además el edificio debe contar con cuatro plantas sótano para albergar aparcamiento de residentes. El edificio no goza de ninguna protección ni se encuentra incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos del PGOUM.



Actual Concejalía de Servicios de Limpieza Urbana.



Ubicación dentro del área de estudio.

Pasemos a hacer una estimación sobre superficies:

REQUERIMIENTOS USO EDUCATIVO: recordemos el déficit detectado en la zona:

- Infantil de 1er ciclo (0-3 años): 270 plazas.
- Infantil de 2º ciclo (3-6 años): 129 plazas.
- Educación primaria (6-12 años): 403 plazas.

TOTAL: 802 plazas

En todos los casos el máximo de alumnos es de 25 alum./aula. Estimando una superficie media de aula de 60 m² serían necesarios:

$$(802/25) = 32 \text{ aulas.}$$

$$32 \times 60 = 1920 \text{ m}^2 \text{ de superficie necesaria para aulas.}$$

PROPUESTA USO EDUCATIVO:

El edificio cuenta con una superficie de 808 m² en planta con cinco plantas de altura, lo cual completa una superficie de 4.040 m² de superficie total. Contando con que el 40 % aproximadamente de la superficie ha de destinarse a zonas comunes, administrativas e instalaciones, nos quedaría el 60% de la superficie para aulas:

Superficie neta disponible para aulas: $4.040 \times 0,6 = 2.424 \text{ m}^2$

Lo cual deja $2.424 - 1.920 = 504 \text{ m}^2$ que podrían destinarse en planta baja a secretaría y guardería, otro de los puntos deficitarios en materia educativa.

PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Con tres plantas de sótano se estima la creación de 90 plazas de garaje a repartir entre residentes y plazas de rotación que permitan la llegada y recogida de niños sin colapsar la calle. (Ver estudio de Plazas de Aparcamiento en ANEXO 1).

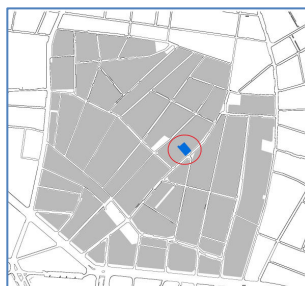
La puesta en marcha de esta propuesta podría llevarse a cabo de forma relativamente rápida, puesto que **no sería necesario un cambio de uso** (actualmente ya es dotacional local) ni por tanto modificación de PGOUM, ni tampoco un cambio de titularidad, sino un **acuerdo de la Corporación Municipal** para el traslado de la actual concejalía. Con ello se recomienda la convocatoria de **concurso público** para la demolición del actual edificio y el proyecto y ejecución de edificio de nueva planta, atendiendo especialmente a la mejora de la actual composición de fachada.

4. Sustitución de cine X por dotacional privado: El actual uso como cine X, además de considerarse extemporáneo, resulta también muy poco rentable para sus propietarios, que manifiestan ser partidarios de la implantación de otra actividad, lo cual se ve impedido por la calificación de uso comercial y cine establecida en el PGOUM. El reciente cierre de los cines Luna parece no aconsejar tampoco el acondicionamiento del cine para continuar con la misma actividad ofreciendo otro tipo de proyecciones.

Se trata de un local de excelente ubicación, máxime teniendo en cuenta que ocuparía una posición central en el eje estratégico propuesto en este estudio por la peatonalización de la calle Corredera Baja de San Pablo.



Cine X en la Calle Corredera Baja de San Pablo.



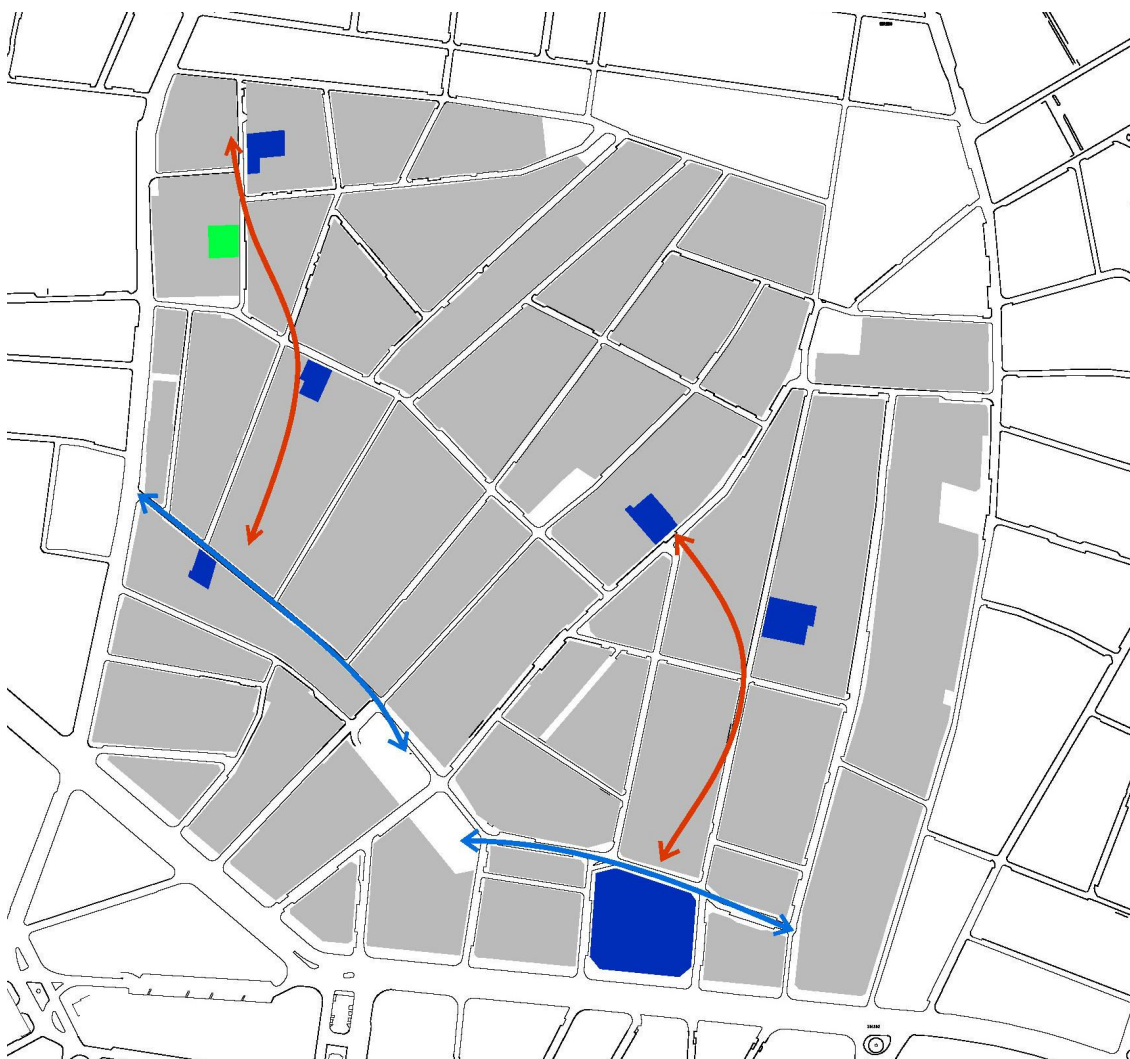
Ubicación en el área de estudio

Se propone la **modificación puntual del PGOUM** que introduzca como **uso alternativo** el dotacional privado, de este modo se admite la implantación de un uso que pueda

ser de utilidad pública para el barrio (tales como gimnasio, centro de día, guardería, spa...), de un modo flexible no preestablecido desde el Plan, sino regulado por las propias exigencias del nuevo entorno en que va a enclavarse, evitando métodos más costosos como la expropiación y permitiendo asimismo la recuperación de la rentabilidad del negocio por parte de los propietarios.

Este segundo Eje de equipamientos enlaza con la calle Desengaño, con la que colabora como canalizador de actividad proveniente de Gran Vía.

A continuación se muestran ambos ejes de equipamientos:



EJE POZAS-LUNA: De norte a sur: equipamiento Espacio Pozas 14 (existente), plaza pública calle Pozas, Patio Maravillas y Biblioteca - Ludoteca calle Luna.

EJE CORREDERA – DESENGAÑO: dotacional privado en actual cine X, colegio-guardería-aparcamiento, espacio Telefónica.

5. Espacio de Exposiciones Telefónica: El Edificio de Telefónica ubicado entre las calles Barco y Mesonero Romanos se presenta como una muy buena oportunidad para promover nuevas actividades en la calle Desengaño, insertando variedad de usos en esta vía, que en varios tramos se comporta como trasera ciega de Gran Vía donde se desarrolla la prostitución como única actividad. Como ya se ha dicho, se favorece de este modo el aumento de la intensidad peatonal y con él se activa el ciclo de mayor seguridad ciudadana que redundará en un mejor desarrollo de la actividad comercial de los locales. Esta medida se complementa con la peatonalización de la calle Desengaño.

Se propone impulsar desde el Ayuntamiento, en colaboración con Telefónica, la implantación de una sala de exposiciones bajo la temática propia de la compañía (telecomunicaciones, arte digital...) mediante la **modificación puntual del PGOUM** que introduzca como uso vinculante el **dotacional privado en planta baja**. Se propone la suscripción de un **convenio** entre Telefónica y el Ayuntamiento que delimite el grado de subvención municipal de este equipamiento.



Trasera del edificio de Telefónica. Nótese el carácter totalmente cerrado de la fachada en planta baja, los recodos vacíos y la presencia de cubos de basura en pleno día, con la consecuente ausencia de actividad en este tramo. El diseño y conservación de la urbanización es óptimo, pero no resulta deseable para el tránsito.

Ubicación en el área de estudio.

6. Reducción de la franja horaria de los vados permanentes: En el área de estudio existen 30 vados permanentes concedidos sobre accesos a comercios que mantienen un horario de apertura que termina entre las 20:00 y las 20:30 y se reanuda entre las 9:00 y las 10:00, por lo que, salvo excepciones, resulta injustificado el carácter de

permanente. Es precisamente durante ese horario cuando se hace mayor uso de las plazas de residentes.

Se propone una **modificación de la Ordenanza Municipal Reguladora de los Pasos de Vehículos** que exija una revisión de los vados ya concedidos y aplique a los futuros un carácter de permanencia que se ciña únicamente al horario real de apertura del local, con objeto de permitir el uso de dichas plazas por los residentes en el horario libre de actividad comercial.

7. MATRIZ DE RESULTADOS

A continuación elaboraremos una matriz que resumirá las potencialidades y problemas detectados por capítulos, confrontándolos con un código de colores que representará cada uno de los paquetes de medidas. De este modo podremos comprobar si efectivamente estamos dando respuesta a cada necesidad diagnosticada. Posteriormente nos resultará de gran utilidad el análisis de esta matriz, pues detectaremos cuáles son los capítulos que presentan más problemas, qué problemas requieren mayor concentración de medidas a adoptar y qué paquetes de medidas ofrecen solución a más problemas simultáneamente. Todo lo anterior facilitará el establecer prioridades para, en un futuro, elaborar un calendario de implantación de medidas.

PAQUETES DE MEDIDAS	
PROGRAMA DE MEJORA DE LA ESCENA URBANA	
Plaza de Sta. M ^a Soledad Torres Acosta:	
- Nuevos usos.	
- Fachada Sur.	
- Fachada cines Luna.	
Control de cartelería y fachadas de locales comerciales.	
Otros métodos de templado tráfico.	
ESPACIO PARA EL PEATÓN	
Transformar en plaza pública el patio del Conservatorio.	
Plan de Peatonalización.	
EXTERNALIDADES	
Prostitución: Centro de Ayuda en Distrito Moncloa-Aravaca.	
Plan ZEDA: Zonas de Estacionamiento de Apoyo.	
EQUIPAMIENTO	
Biblioteca - Ludoteca en comisaría calle Luna	
Patio Maravillas: expropiación + recalificación + concesión.	
Colegio y aparcamiento en actual Concejalía Servicios de Limpieza Urbana	
Cambio de uso de cine X a dotacional privado.	
Espacio de exposiciones Telefónica.	
Reducción de horario para vados permanentes.	

Cuadro resumen de paquetes de medidas que muestra el código de color asignado a cada uno, según el cual aparecerán en la matriz de resultados.

La siguiente matriz resume los factores clave (*potencialidades y problemas*) descritos en la fase de *diagnóstico*, figurando en **negrita** los más destacados. Las celdas de *paquetes de medidas* se relacionan únicamente con la columna de *problemas*, y se muestran coloreadas sólo cuando ofrecen solución al problema que se encuentra en su fila. Podemos decir por tanto que este cuadro pivota alrededor de los problemas detectados, mostrando simultáneamente las potencialidades preexistentes y las medidas propuestas que actúan en favor de la solución de cada problema.

MATRIZ DE RESULTADOS						
DIAGNÓSTICO			PAQUETES DE MEDIDAS			
CAPÍTULO	POTENCIALIDADES	PROBLEMAS	E	P	Ex	Eq
ESCENA URBANA:	Ancho calles = Intensidad Peatonal.	No permeabilidad interior ni exterior.				
		Barreras: manzana 270 m + prostitución + inseguridad C/Luna				
MOVILIDAD:	Poca dependencia coche.	Muchos coches >>> Falta aparcamiento residentes.				
	Posible peatonalizar sin problemas (bajas IMD e IHP).	Templado tráfico: adoquín ruidoso.				
	Bici: no necesaria segregación.	Exceso vados permanentes>>>Falta aparcamiento residentes.				
USO RESIDENCIAL:		Falta de ascensores.				
		Viviendas vacías: 25% en Distrito Centro.				
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Locales más baratos que entorno.	Alimentación mediana superficie comiéndose pequeño comercio.				
		Falta transversalidad con entorno.				
		Concentración en ejes, junto a vacíos: falta transvesalidad interior				
	triBall: variedad de usos.	triBall: posible encorsetamiento de los usos.				
ENTORNO SOCIAL:	Rejuvenecimiento + aumento de población en curso.	Dificultad para nueva población joven: poco educativo y espacio público.				
	Buen nivel económico y cultural.	Prostitución.				
	Gentrificación: rejuvenecimiento + mejor conservación de inmuebles.	Gentrificación: desplazamiento no deseado de población de mayores.				
EQUIPAMIENTOS:	Buen nivel de centros de salud y cultural.					
	Patio Maravillas.	Déficit educativo.				



La primera función de esta matriz es la de comprobar que, efectivamente, cada uno de los problemas ha sido tenidos en cuenta por los paquetes de medidas propuestos.

Por otra parte, nos permite establecer prioridades: advertimos que sólo dos capítulos del total de siete, ACTIVIDAD ECONÓMICA y ENTORNO SOCIAL, concentran el mayor porcentaje de problemas (7 de 15); de ellos, el mayor porcentaje de destacados (3 de 5) y del total de paquetes de medidas, el 50% (13 de 26). Por otra parte aglutinan casi la mitad de las potencialidades (5 de 11) y de ellas la mitad de las destacadas (2 de 4). Podemos por tanto extraer las siguientes conclusiones:

1. FACTORES CLAVE: Estos dos capítulos son los factores clave en el proceso de rehabilitación urbana en este área, concentrando el grueso de los problemas detectados y de entre ellos, también los más importantes.
2. CAPACIDAD DE RECUPERACIÓN: Presentan a su vez muy buena capacidad de recuperación, puesto que contamos con la preexistencia de factores que actúan de forma espontánea a favor de la solución de sus problemas.
3. CAPACIDAD DE ACOGIDA: Presentan muy buena capacidad de acogida de las medidas propuestas, puesto que la mayoría de sus problemas, 4 de 7, encuentran vías de solución en varios paquetes de medidas simultáneamente.
4. PRIORIDADES: De la relación entre estos cuatro últimos problemas y los paquetes de medidas podemos extraer, en función de la presencia de éstos últimos, el siguiente orden de prioridades provisional: Mejora de la Escena Urbana, Espacio para el Peatón, Equipamientos y Externalidades.

Obviamente estas conclusiones finales, y de entre ellas especialmente el orden de prioridades, deberán de matizarse de acuerdo con otros muchos factores no analizados aquí como capacidad económica y de gestión del Ayuntamiento, voluntad política, etc, pero ofrecen una síntesis clara de los resultados de este estudio y sientan una buena base sobre la que plantear un futuro calendario de puesta marcha de medidas.



8. ANEXO 1: ESTUDIO SOBRE PLAZAS DE APARCAMIENTO

A continuación se muestra el estudio de reubicación de plazas de aparcamiento que resultan afectadas por el Plan de Peatonalización propuesto en el apartado 6.1.1. -2, así como la creación de nuevas plazas por los distintos métodos planteados en este estudio.

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN CALLE QUE SE SUPRIMEN:

Plazas verdes (residentes):

Marqués de Santa Ana: 20 plazas.

Pozas: 5 plazas.

Estrella: 4 plazas.

Corredera Baja de San Pablo: 44 plazas.

El Escorial: 4 plazas.

Colón: 6 plazas.

Ballesta: 26 plazas.

Puebla: 16 plazas.

Valverde: 64 plazas.

Muñoz Torrero: 0 plazas.

Tudescos: 5 plazas.

Miguel Moya: 3 plazas.

Desengaño: 20 plazas.

Total Verdes suprimidas: 217 plazas.

Plazas azules (no residentes):

Colón: 4 plazas.

Pez: 22 plazas.

Total Azules suprimidas: 26 plazas.

Total plazas suprimidas: 243 plazas.

PLAZAS QUE SE CREAN EN APARCAMIENTOS DE RESIDENTES:

Se ha realizado una estimación considerando que se construirá una media de tres plantas de sótano destinadas a aparcamiento en cada caso propuesto:

Nuevo colegio en la calle del Barco nº 20 y 22: 90 plazas.

Nuevo equipamiento cultural en calle Luna nº 17: 30 plazas.

Nuevo aparcamiento en la plaza de Juan Pujol: 175 plazas.

Total plazas creadas en aparcamientos de residentes: 295 plazas.

Por tanto, sólo con los aparcamientos de residentes se repone la totalidad de las plazas de aparcamiento suprimidas, generando 52 plazas más.

Los aparcamientos se apoyan siempre en vías principales de circulación rodada (ver esquemas en 6.1.1.-2), con objeto de permitir que se pueda dedicar el excedente de plazas creado a aparcamiento público no destinado a residentes. La distribución de estos aparcamientos es homogénea dentro del área pero cercana a los límites exteriores de la misma, para que su ubicación sea próxima a las vías principales de tráfico que se encuentran fuera del área de estudio.

PLAZAS DE APARCAMIENTO QUE SE CREAN EN CALLE:

Aparcamiento en calle dentro del área: Tal como se ha dicho, la propuesta de reducción de la franja horaria de vados permanentes (punto 6.1.4 -6) pone en servicio **30 plazas** de aparcamiento más en horario válido para residentes que utilicen vehículo para salir a trabajar por la mañana.

Plan Z.E.D.A. (ver: punto 6.1.3-2) Según se ha dicho, es necesario elaborar un estudio para determinar las Z.E.D.A. así como su capacidad de acogida de nuevos vehículos. A falta del mismo se estima un **mínimo de creación de 20 plazas** por este método, ya que una cantidad inferior entendemos que no lo justifica.

BALANCE FINAL:

TOTAL SUPRIMIDAS: 243 PLAZAS.

TOTAL CREADAS: 375 PLAZAS.

INCREMENTO: 132 PLAZAS. AUMENTO DEL 54% SOBRE LAS EXISTENTES.



15. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- *Ideas y estrategias para Madrid Centro*. FUNDACIÓN COAM. 2005.
- Estudio realizado para COPLACO, sobre problemas del parque de vivienda del Área Metropolitana de Madrid. Francisco Pol Méndez. 1981.
- *Áreas de Rehabilitación Preferente. Intervenciones en el centro histórico y barrios periféricos de Madrid*. 1994-1999. EMV. 1999.
- *Rehabilitaciones 2001 – 2006*. EMVS. 2006.
- *Definición de Criterios Estratégicos de revitalización del Centro Urbano de Madrid*. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. ETSAM. UPM. 2005.
- *Documento de Diagnósticos Sectoriales para el Eje Fuencarral – Montera – Sol*. Agustín Hernández Aja. 2010.
- *Madrid. De la Restauración Singular a la Rehabilitación Integrada*. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. 1983.
- *Tectónica, 30*. Espacios exteriores. ATC Ediciones S.L. 2009.
- *Graphitfragen*. Fernando Figueroa Saavedra. Minotauro Digital. 2009.
- *La Imagen de la Ciudad*. Kevin Lynch. Gustavo Gili Reprints. 1ª Edición, 8ª Tirada. 2008.

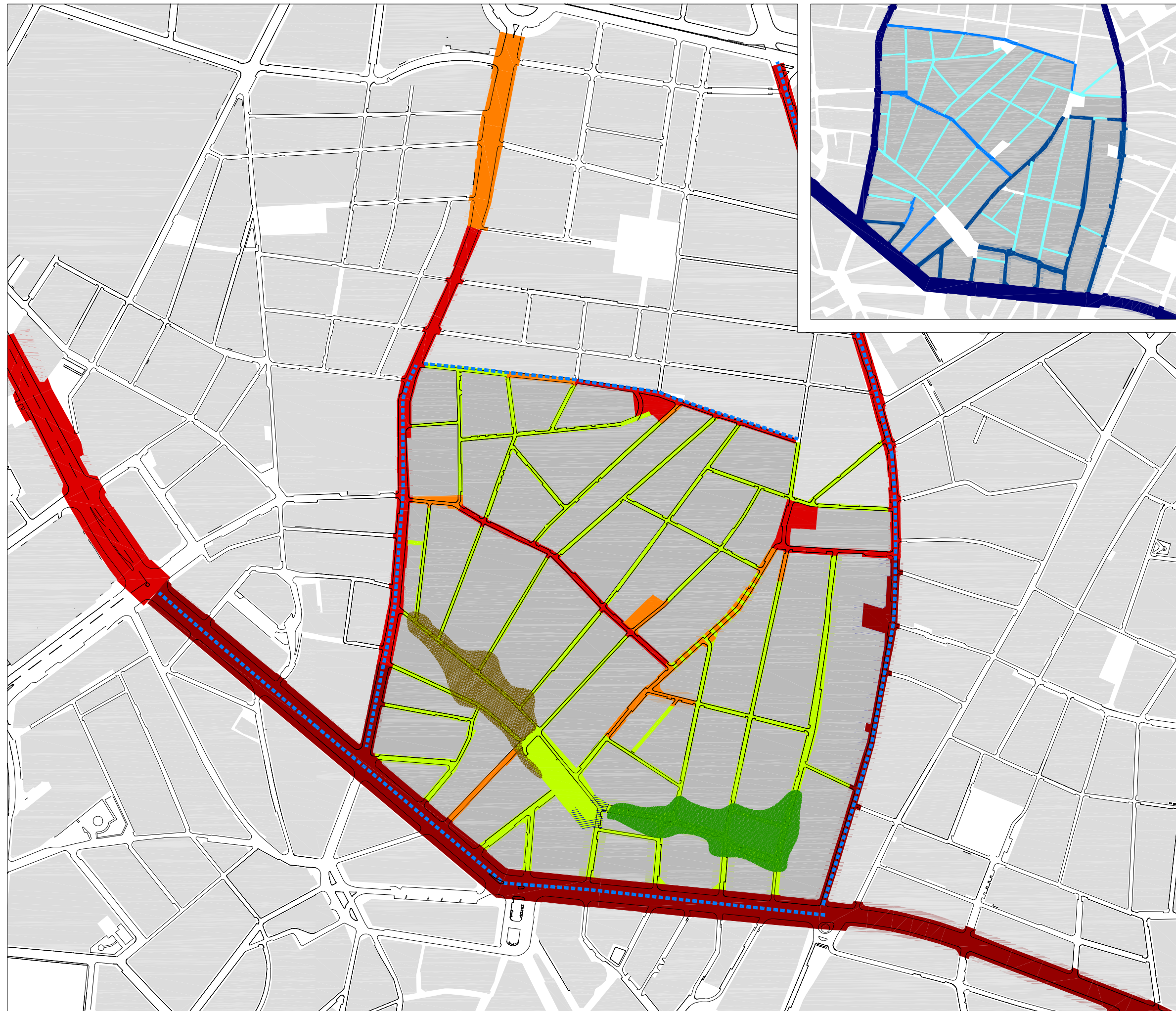
Madrid, 17 de septiembre de 2.010

Fdo. Alejandro Moreno Pita

Arquitecto



16. PLANOS



MORFOLOGÍA VIARIOS

- Ancho > 12m.
- Ancho 9 - 12 m.
- Ancho 7 - 9 m.
- Ancho < 7m.

INTENSIDAD PEATONAL

- Intensidad Muy Alta
- Intensidad Alta
- Intensidad Media
- Intensidad Baja
- Frontera
- Barrera
- Prostitución
- Inseguridad Ciudadana

ESCALA: 1/3000



m o n o g r a f í a

el barrio sin nombre

PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN URBANA

PLANO Nº:

02

Intensidad Peatonal
y Morfología de viarios

FECHA:

Septiembre 2010

REDACTOR:

alejandro moreno pita



Máster en Política Territorial y
Urbanística (20ª Edición)



- Cultural
- Religioso y Educativo
- Social y Sanitario
- Administrativo
- Mercados

ESCALA: 1/3000



m o n o g r a f í a

el barrio Sin Nombre

PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN URBANA

PLANO Nº:

03

Equipamientos

FECHA:

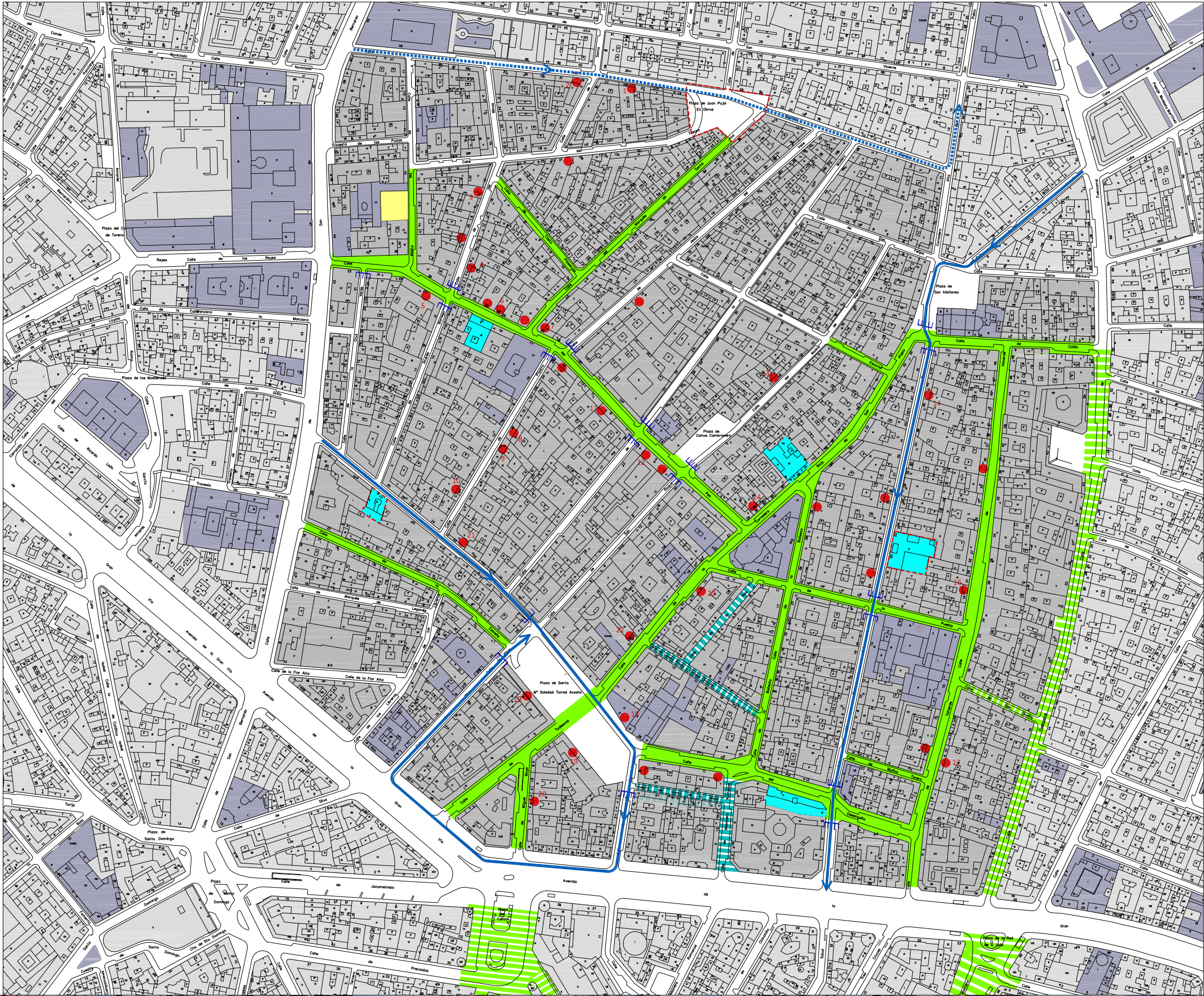
Septiembre 2010

REDACTOR:

alejandro moreno pita

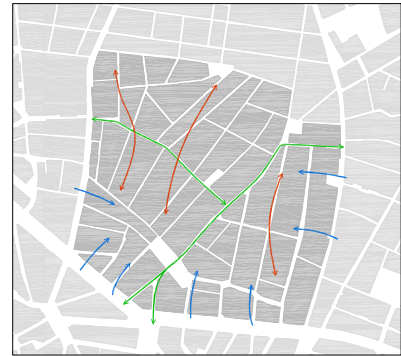


Máster en Política Territorial y Urbanística (20ª Edición)



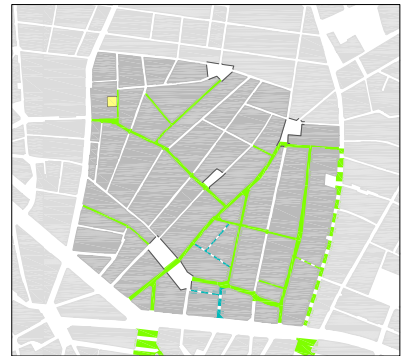
O B J E T I V O S

PERMEABILIDAD



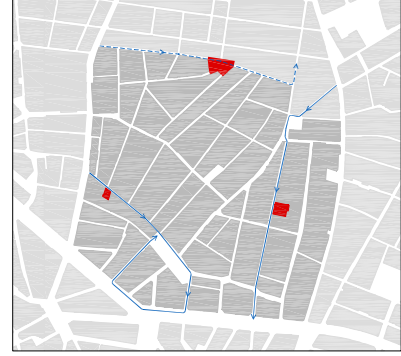
PEATONALIZACIONES

INTENSIDAD



V E H Í C U L O S

TANGENCIAL



EQUIPAMIENTO

SINERGIAS



- Ámbito de actuación
- Áreas colindantes
- Petonalización Propuesta
- Petonalización Existente
- Peatonalización Prevista Ayto.
- Plaza Pública Propuesta
- Pasos Prioridad Peatonal Propuestos
- Acceso Rodado Principal Propuesto
- Acceso Rodado Secundario Propuesto
- Aparcamientos Residentes Propuestos
- Control de Fachadas Comerciales
- Equipamientos Propuestos
- Equipamientos Existentes
- Objetivo: Refuerzo Peatonal
- Objetivo: Transversalidad Interior
- Objetivo: Permeabilidad

ESCALA: 1/1500

0 10 20 30 40 50 100



monografía

el barrio Sin Nombre

PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN URBANA

PLANO Nº: **04** Propuestas

FECHA: Septiembre 2010

REDACTOR:

Alejandro Moreno Pita

Universidad Carlos III de Madrid
Máster en Política Territorial y Urbanística (20ª Edición)

